



Stadt Neuss

# Begründung zum Flächennutzungsplan

- Teil A -

Stand Juli 2021

## **Redaktioneller Hinweis:**

Die Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde von der Bezirksregierung Düsseldorf mit Verfügung vom 08.07.2021 mit Nebenbestimmungen erteilt (AZ: 35.02.01.01-23Nes-FNPNeu-1162). Als Auflage sind zwei Passagen in der Begründung auf den Seiten 39 und 129 redaktionell anzupassen.

Die geänderten Passagen sind in dieser überarbeiteten Fassung der Begründung von Juli 2021 entsprechend gekennzeichnet.



**Stadt Neuss  
Amt für Stadtplanung**

**Bearbeitung:**

Torsten Behrendt  
Waldemar Fröhlich  
Markus Honermann  
Britta Marscheider  
Tim Völlmer  
Lena Weinberg

Abteilung 61.2 Stadtgestaltung und Stadtentwicklung

Neuss, Juli 2021



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>I</b>
<b>ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS</b>	<b>IV</b>
<b>GRUNDLAGEN</b>	<b>1</b>
<b>1 PLANUNGSAUFGABE UND VERFAHREN</b>	<b>2</b>
1.1 Aufgabe, Inhalte und Rechtswirkung des Flächennutzungsplans	2
1.2 Anlass der Neuaufstellung	5
1.3 Ablauf des Verfahrens	7
<b>2 RÄUMLICHE ENTWICKLUNG DER STADT UND PLANERISCHE VORGABEN</b>	<b>13</b>
2.1 Siedlungsräumliche Gegebenheiten	13
2.1.1 Lage im Raum	13
2.1.2 Historische Gemeindegebietsentwicklung	14
2.1.3 Siedlungsgefüge	17
2.1.4 Naturräumliche Gegebenheiten	22
2.1.5 Kulturlandschaften	24
2.1.6 Bau- und Bodendenkmäler	26
2.2 Vorgaben überörtlicher Planungen	28
2.2.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	28
2.2.2 Vorgaben der Landschaftsplanung	40
2.3 Vorgaben kommunaler Planungen	42
2.3.1 Räumliches Strukturkonzept	42
2.3.2 Weitere fachliche Konzepte und Gutachten	43
<b>3 HERAUSFORDERUNGEN, GRUNDSÄTZE UND BEDARFE</b>	<b>53</b>
3.1 Langfristige demografische Entwicklung im Blick halten	53
3.2 Leitbild der künftigen räumlichen Entwicklung	53
3.3 Vorrang der Innenentwicklung	58
3.4 Bevölkerungsentwicklung	59
3.5 Wohnen	64
3.5.1 Wohnungsmarkt und Wohnungsbedarf/Wohnbauflächenbedarf	65
3.5.2 Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung	74
3.5.3 Bilanzierung: Flächenpool an Wohnbauflächen bis 2030	82
3.6 Wirtschaft	84
3.6.1 Wirtschaftspolitische Ausgangslage	85
3.6.2 Gewerbeflächenbedarf	87
3.6.3 Bedarfsdeckung	89
3.6.4 Bilanzierung Flächenpool an Gewerbeflächen bis 2030	93
3.7 Zentrengliederung und Einzelhandel	97
3.8 Soziale Infrastruktur	100



3.9	Verkehr	104
3.10	Technische Infrastruktur und erneuerbare Energien	107
3.11	Freiraum und Umwelt	108
3.11.1	Freiraum	109
3.11.2	Landwirtschaft	111
3.11.3	Umwelt	111
<b>ERLÄUTERUNG DER PLANINHALTE</b>		<b>117</b>
<b>4</b>	<b>SIEDLUNG</b>	<b>118</b>
4.1	Wohnbauflächen	118
4.2	Gemischte Bauflächen	128
4.3	Gewerbliche Bauflächen – Gewerbe- und Industriegebiete	136
4.4	Sondergebiete	142
4.4.1	Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO	142
4.4.2	Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	147
4.4.3	Zentrale Versorgungsbereiche	156
4.5	Flächen für den Gemeinbedarf	162
4.5.1	Öffentliche Verwaltungen	164
4.5.2	Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen	164
4.5.3	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	166
4.5.4	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	167
4.5.5	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	167
4.5.6	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	168
4.5.7	Dem Rettungswesen und der öffentlichen Sicherheit dienende Gebäude und Einrichtungen	168
4.5.8	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	169
<b>5</b>	<b>VERKEHR</b>	<b>170</b>
5.1	Straßenverkehr	170
5.2	Schienenverkehr / Öffentlicher Personennahverkehr	175
5.3	Sonstige Verkehrsflächen	177
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>180</b>
6.1	Energiewirtschaft	180
6.1.1	Stromversorgung	180
6.1.2	Gasversorgung	181
6.1.3	Fernwärme	182
6.1.4	Erneuerbare Energien	182
6.2	Wasserwirtschaft	183
6.2.1	Wasserversorgung	183
6.2.2	Abwasserentsorgung	184
6.3	Abfallwirtschaft	185
6.4	Telekommunikation	186



<b>7</b>	<b>FREIRAUM</b>	<b>187</b>
7.1	Grün- und Freiflächen	187
7.1.1	Parkanlagen	188
7.1.2	Sport- und Freizeitanlagen	188
7.1.3	Spiel- und Bolzplätze	190
7.1.4	Friedhöfe	191
7.1.5	Dauerkleingärten	192
7.1.6	Festplätze	193
7.1.7	Grünflächen mit einer naturnahen Entwicklung	193
7.1.8	Kulturraum Hombroich – Grünfläche „Kultur und Museum“	194
7.2	Flächen für die Landwirtschaft	194
7.3	Waldflächen	195
7.4	Wasserflächen	196
7.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	199
7.6	Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen	200
<b>8</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE</b>	<b>202</b>
8.1	Denkmalschutz	202
8.2	Natur- und Landschaftsschutz	203
8.3	Gewässer- und Hochwasserschutz	204
8.4	Immissionsschutz	209
8.5	Bauschutzbereiche	212
<b>9</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN</b>	<b>213</b>
9.1	Altlasten	213
9.2	Äußere Einwirkungen und Bergbau	214
<b>10</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>215</b>
<b>11</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>219</b>
	<b>VERZEICHNIS VERWENDETER QUELLEN</b>	<b>225</b>
	<b>ANLAGENBAND</b>	<b>I</b>
	<b>ANLAGENVERZEICHNIS</b>	<b>II</b>



## ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht des FNP-Neuaufstellungsverfahrens der Stadt Neuss	7
Abb. 2: Vogelschauplan von Hogenberg – vor 1586	15
Abb. 3: Eingemeindungen der Stadt Neuss bis 1975	17
Abb. 4: Landesentwicklungsplan NRW – Zeichnerische Festlegungen	29
Abb. 5: Ausschnitt Stadtgebiet Neuss Regionalplan – Stand April 2018	33
Abb. 6: Ausschnitt aus dem Räumlichen Strukturkonzept	55
Abb. 7: Leitlinien und Handlungsfelder für die Gesamtstadt	56
Abb. 8: Bevölkerungsentwicklung Neuss, 2000 bis 2018	60
Abb. 9: Salden der Wanderungen und der natürlichen Bevölkerungsentwicklung	61
Abb. 10: Wanderungsbewegungen Neuss 2000 bis 2014	62
Abb. 11: Bevölkerungsprognose 2009 bis 2030	63
Abb. 12: Bevölkerungsprognose 2018 bis 2050	64
Abb. 13: Wohnungsfertigstellungen 2000 bis 2017	66
Abb. 14: Fertiggestellte Wohnungen 2000 bis 2017	66
Abb. 15: Wohnungsbestand und Wohnungsbedarf bis 2030	69
Abb. 16: Wanderungssalden Neuss / Düsseldorf	70
Abb. 17: Prognose der Zuwanderungsgewinne aus Düsseldorf	71
Abb. 18: Entwicklung Zuweisungen an Geflüchteten	72
Abb. 19: Ablaufschema Baulandanalyse	77
Abb. 20: Beschäftigungswachstum in ausgewählten Wirtschaftszweigen in Neuss	86
Abb. 21: Übersichtsplan zum Interkommunalen Gewerbegebiet Silbersee	96
Abb. 22: Räumliches Entwicklungsmodell – Grünflächensystem	110
Abb. 23: Neusser Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente	148
Abb. 24: Stufen Zentraler Versorgungsbereiche in Neuss	157
Abb. 25: Einteilung des Hauptstraßennetzes in Straßenkategorien	171
Abb. 26: öffentliche Eisenbahninfrastruktur im Neusser Hafen	176
Abb. 27: Radverkehrsplan Neuss	178
Abb. 28: Vorbeugender Hochwasserschutz gemäß § 78 Abs. 1 WHG	207
Abb. 29: Lärmschutzbereiche Flughafen Düsseldorf	211

### Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Nutzungsarten im Stadtgebiet Neuss	17
Tab. 2: Statistische Bezirke der Stadt Neuss	18
Tab. 3: Flächen der Baulandanalyse zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan	79
Tab. 4: Flächen der Baulandanalyse 2.0 zur Aufnahme in den FNP	80
Tab. 5: Flächen der Baulandanalyse 2.0 – 2019 zur Aufnahme in den FNP	81
Tab. 6: Bilanzierung Flächenbedarf und Flächenpool an Wohnbauflächen bis 2030	83
Tab. 7: Jährlicher Gewerbeflächenbedarf – Schematische Darstellung	94
Tab. 8: Übersicht neue Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan	120
Tab. 9: Kurzcharakteristik der neuen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan	121
Tab. 10: Darstellung von gemischten Bauflächen aufgrund ihrer Versorgungsfunktion	130



Tab. 11: Darstellung von gemischten Bauflächen mit Dorfgebietsstrukturen	131
Tab. 12: Darstellung von gemischten Bauflächen mit einer bestehenden Nutzungsmischung	132
Tab. 13: Übersicht neue gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan	133
Tab. 14: Kurzcharakteristik der neuen gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan	134
Tab. 15: Übersicht Gewerbe- und Industriegebiete im Flächennutzungsplan	136
Tab. 16: Veränderungen von Gewerbegebiet zu einer anderen Art der Baufläche	137
Tab. 17: Veränderungen von Gewerbegebiet zu einer freiraumbezogenen Nutzung	138
Tab. 18: Neue Gewerbegebiete im Flächennutzungsplan	138
Tab. 19: Kurzcharakteristik der neuen Gewerbegebiete im Flächennutzungsplan	139
Tab. 20: Veränderungen von Industriegebiet zu einer anderen Art der Baufläche	141
Tab. 21: Kurzcharakteristik der neuen Industriegebiete im Flächennutzungsplan	142
Tab. 22: Übersicht Sondergebiete für Einkaufszentren	149
Tab. 23: Übersicht Sondergebiete für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment	150
Tab. 24: Sondergebiet für Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment	153
Tab. 25: Übersicht Sondergebiete für großflächige Nahversorgungsbetriebe in ZVB	154
Tab. 26: Übersicht Sondergebiete für großflächige Nahversorgungsbetriebe außerhalb ZVB	155
Tab. 27: Gemeinbedarfseinrichtungen	163
Tab. 28: Straßenkategorien des Neusser Straßennetzes	170
Tab. 29: Übersicht Umnutzung von freigestellten Bahnbetriebsanlagen	176
Tab. 30: Wassergewinnungsanlagen im Neusser Stadtgebiet	183
Tab. 31: Übersicht Darstellungsrücknahmen Bezirkssportanlagen	189
Tab. 32: Übersicht Darstellungsrücknahmen Friedhöfe	191
Tab. 33: Übersicht Friedhofsreserven	192
Tab. 34: Übersicht Darstellungsrücknahmen Kleingartenanlagen	192
Tab. 35: Darstellung von Fließgewässern im FNP	197
Tab. 36: Übersicht Störfallbetriebe im Neusser Stadtgebiet	210
Tab. 37: Flächen mit vorgesehener baulicher Nutzung, deren Böden erheblich belastet sind	213
Tab. 38: Flächenbilanz	215



## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

<b>A</b>	Autobahn
<b>Abb.</b>	Abbildung
<b>Abs.</b>	Absatz
<b>AEG</b>	Allgemeines Eisenbahngesetz
<b>AFA</b>	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
<b>AG</b>	Aktiengesellschaft
<b>APS</b>	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung
<b>AS</b>	Autobahnanschluss
<b>ASB</b>	Allgemeiner Siedlungsbereich
<b>AWO</b>	Arbeiterwohlfahrt
<b>B</b>	Bundesstraße
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung
<b>BImSchG</b>	Bundesimmissionsschutzgesetz
<b>BImSchV</b>	Bundesimmissionsschutzverordnung
<b>BKleingG</b>	Bundeskleingartengesetz
<b>BMF</b>	Bundesamt für Migration und Flüchtlinge
<b>BMVBS</b>	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
<b>BNatSchG</b>	Bundesnaturschutzgesetz
<b>B-Plan</b>	Bebauungsplan
<b>BSA</b>	Bezirkssportanlage
<b>BSAB</b>	Bereiche für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze
<b>BSLE</b>	Bereiche für den Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung
<b>BSN</b>	Bereiche zum Schutz der Natur
<b>BWaldG</b>	Bundeswaldgesetz
<b>DB</b>	Deutsche Bahn
<b>d. h.</b>	das heißt
<b>DSchG NRW</b>	Denkmalschutzgesetz NRW
<b>EAG Bau</b>	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
<b>EEG</b>	Erneuerbare-Energien-Gesetz
<b>EKZ</b>	Einkaufszentrum
<b>EU</b>	Europäische Union
<b>EW</b>	Einwohner
<b>Fa.</b>	Firma
<b>ff.</b>	fortfolgende
<b>FFH</b>	Fauna-Flora-Habitat
<b>FluLärmG</b>	Fluglärmgesetz
<b>FN</b>	Furth Nord
<b>FNP</b>	Flächennutzungsplan
<b>FStrG</b>	Bundesfernstraßengesetz
<b>GE</b>	Gewerbegebiet
<b>GEP</b>	Gebietsentwicklungsplan
<b>Gf</b>	Grefrath



<b>GI</b>	Industriegebiet
<b>GIB</b>	Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzung
<b>GIFPRO</b>	Gewerbe- und IndustrieFlächenPROgnosemodell
<b>GmbH</b>	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
<b>Gr</b>	Grimlinghausen
<b>GVZ</b>	Güterverkehrszentren
<b>ha</b>	Hektar
<b>HGK</b>	Häfen und Güterverkehr Köln AG
<b>Hoi</b>	Hoisten
<b>InWIS</b>	Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung
<b>ISN</b>	InfraStrukturNeuss
<b>ISR</b>	Internationale Schule am Rhein
<b>IT NRW</b>	Information und Technik NRW
<b>i. V.</b>	in Vorbereitung
<b>i. V. m.</b>	in Verbindung mit
<b>Jh.</b>	Jahrhundert
<b>Kap.</b>	Kapitel
<b>KAS</b>	Kommission für Anlagensicherheit
<b>KGA</b>	Kleingartenanlage
<b>KiföG</b>	Kinderförderungsgesetz
<b>km<sup>2</sup></b>	Quadratkilometer
<b>kV</b>	Kilovolt
<b>KMU</b>	Klein- und mittelständische Unternehmen
<b>L</b>	Landesstraße
<b>LAI</b>	Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz
<b>LANUV</b>	Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW
<b>LB</b>	geschützter Landschaftsbestandteil
<b>LEP</b>	Landesentwicklungsplan
<b>LEPro</b>	Landesentwicklungsprogramm
<b>LG NRW</b>	Landschaftsgesetz NRW
<b>LPIG NRW</b>	Landesplanungsgesetz NRW
<b>LRP</b>	Luftreinhalteplan
<b>LSG</b>	Landschaftsschutzgebiet
<b>LuftVG</b>	Luftverkehrsgesetz
<b>LWG NRW</b>	Landeswassergesetz NRW
<b>M</b>	gemischte Baufläche
<b>m<sup>2</sup></b>	Quadratmeter
<b>max.</b>	maximal
<b>MI</b>	Mischgebiet
<b>MIV</b>	Motorisierter Individualverkehr
<b>MKULNV NRW</b>	Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz des Landes NRW
<b>MURL NRW</b>	Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW
<b>MW</b>	Megawatt
<b>MWEBWV NRW</b>	Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW



<b>N</b>	Norf
<b>NDH</b>	Neuss Düsseldorfer Häfen
<b>NMV</b>	Nicht-Motorisierter Verkehr
<b>NRW</b>	Nordrhein-Westfalen
<b>NSG</b>	Naturschutzgebiet
<b>ÖPNV</b>	Öffentlicher Personennahverkehr
<b>P+R</b>	Park-and-Ride
<b>PV</b>	Photovoltaik
<b>Ro</b>	Rosellen
<b>RSK</b>	Räumliches Strukturkonzept
<b>RVR</b>	Regionalverband Ruhr
<b>S-Bahn</b>	Stadtschnellbahn
<b>SO</b>	Sondergebiet
<b>sog.</b>	Sogenannte
<b>SPNV</b>	Schienenpersonennahverkehr
<b>StrWG NR</b>	Straßen- und Wegegesetz NRW
<b>SWN</b>	Stadtwerke Neuss
<b>Tab.</b>	Tabelle
<b>TAG</b>	Tagesbetreuungsausbaugesetz
<b>TAS</b>	Theater am Schlachthof
<b>TEU</b>	Twenty-foot Equivalent Unit (20 Fuß Container)
<b>THW</b>	Technisches Hilfswerk
<b>U</b>	Uedesheim
<b>u. a.</b>	unter anderem
<b>u. ä.</b>	und Ähnliche
<b>ÜSG</b>	Überschwemmungsgebiet
<b>V</b>	Vogelsang
<b>VEP</b>	Verkehrsentwicklungsplan
<b>vgl.</b>	vergleiche
<b>VK</b>	Verkaufsfläche
<b>VwGO</b>	Verwaltungsgerichtsordnung
<b>W</b>	Wohnbaufläche
<b>WB</b>	Weißenberg
<b>WE</b>	Wohneinheit
<b>WG</b>	Wassergewinnungsanlage
<b>WHG</b>	Wasserhaushaltsgesetz
<b>Wifö</b>	Wirtschaftsförderung
<b>WRRL</b>	Wasserrahmenrichtlinie
<b>WSAA</b>	Wertstoffsortier- und Abfallbehandlungsanlage
<b>WSG</b>	Wasserschutzgebiet
<b>z. B.</b>	zum Beispiel
<b>ZVB</b>	Zentraler Versorgungsbereich
<b>z. Zt.</b>	zur Zeit



# GRUNDLAGEN



## 1 PLANUNGSAUFGABE UND VERFAHREN

Der Flächennutzungsplan (FNP) als Teil der Bauleitplanung bildet zusammen mit den Bebauungsplänen das zentrale Instrumentarium zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung einer Stadt. Er stellt den gesamtstädtischen Entwicklungsrahmen für alle weiteren räumlichen Planungen auf kommunaler Ebene dar.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Stadt Neuss ist von Mitte der 70er bis Anfang der 1980er Jahre erarbeitet worden und hat im Jahr 1983 seine Wirksamkeit erlangt. Im Jahr 1995 wurde der FNP mit seinen bis dahin beschlossenen Änderungen neu bekannt gemacht. Seitdem sind zahlreiche weitere Änderungen vorgenommen worden. Um den aktuellen Anforderungen an die Stadtentwicklung gerecht zu werden und auf veränderte Rahmenbedingungen zu reagieren, bedarf es daher der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Neuss.

### 1.1 Aufgabe, Inhalte und Rechtswirkung des Flächennutzungsplans

#### Aufgabe

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und die Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) von den Gemeinden aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei ist es die Aufgabe des Flächennutzungsplans gemäß § 5 Abs. 1 BauGB, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung einer Stadt festzulegen. Dies geschieht durch die Darstellung der Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen und nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde. Die verschiedenen, zum Teil konkurrierenden Teil- bzw. Fachplanungen werden im Rahmen des FNP zusammengeführt und miteinander in Einklang gebracht. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ziel des Flächennutzungsplans und auch der Bebauungspläne ist es, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung<sup>1</sup> und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Dabei sind die Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzungen der Bebauungspläne können im Rahmen der Konkretisierung der Planung in einem gewissen Maße hinter den Darstellungen des Flächennutzungsplans zurückbleiben bzw. diese überschreiten. Die Grundzüge der Planung müssen dabei jedoch erhalten bleiben.

Der Flächennutzungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Außerdem gilt es insbesondere im Rahmen der Stadtentwicklung den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

---

<sup>1</sup> Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung bringt soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang.



Auch wenn der neue FNP der Stadt Neuss – technisch bedingt – überwiegend grundstücksscharfe Grenzen enthält, so stellt er dennoch die Bodennutzung nur in ihren Grundzügen dar, denn ihm obliegt in erster Linie die Aufgabe den allgemeinen Charakter eines Gebietes festzulegen. Die Konkretisierung der Nutzung erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung und den entsprechenden Fachplanungen.

Vor diesem Hintergrund ist für den neuen Flächennutzungsplan der Stadt Neuss prinzipiell eine Darstellungsschwelle von 0,5 ha festgelegt worden. Nutzungen, die eine Fläche unter 0,5 ha einnehmen, werden zukünftig nicht mehr mit einer eigenen Flächendarstellung versehen. Sie gehen in die Darstellung der angrenzenden bzw. umgebenden Flächen mit ein. In der Folge werden u. a. kleinere Grünflächen von z.B. einer Wohnbauflächendarstellung überlagert. Dies ist nicht Ausdruck des planerischen Willens die entsprechende Nutzung zu ändern, sondern dient der Übersichtlichkeit und Lesbarkeit. Durch die Einrichtung der Darstellungsschwelle wird gewährleistet, dass einerseits die Grundzüge der gesamtstädtischen Entwicklung vorgegeben werden und andererseits ein ausreichender Entwicklungsspielraum für die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungspläne besteht.

### **Inhalte**

Die möglichen Inhalte des Flächennutzungsplanes sind in § 5 Abs. 2 bis 4a BauGB gesetzlich geregelt. Den Kernbestandteil des FNP bilden die einzelnen Flächen- und Symboldarstellungen. Der Katalog der einzelnen möglichen Darstellungsinhalte ist nicht abschließend und kann vor dem Hintergrund einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erweitert werden. Darüber hinaus sind verschiedene Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke in den FNP aufzunehmen.

Die Gemeinden können im Flächennutzungsplan die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen entweder nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung – in Form von Bauflächen – oder nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung – in Form von Baugebieten – darstellen. Der neue FNP der Stadt Neuss enthält sowohl Bauflächen als auch Baugebiete. Dadurch kann zum einen die gesamtstädtische Konzeption gesichert und zum anderen ein ausreichender Handlungsspielraum auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet werden. Folgende Bauflächen- / Baugebietstypen unterscheidet der neue FNP:

- Wohnbauflächen,
- gemischte Bauflächen,
- Gewerbegebiete,
- Industriegebiete und
- Sondergebiete.

Darüber hinaus werden folgende weitere Nutzungen dargestellt:

- Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs (soziale, kulturelle, gesundheitliche und kirchliche Einrichtungen, Bildungseinrichtungen),
- die zentralen Versorgungsbereiche
- Verkehrsflächen (überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge),
- Flächen für die Ver- und Entsorgung,
- Grünflächen,
- Wasserflächen,



- Flächen für die Landwirtschaft,
- Waldflächen,
- Flächen für Aufschüttungen sowie
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Des Weiteren umfasst der Flächennutzungsplan für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, in Form von Kennzeichnungen. Diese sind lediglich als Hinweis zu verstehen.

Nachrichtlich übernommen werden gemäß § 5 Abs. 4 und 4a BauGB u. a. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, natur- und landschaftsrechtliche Vorschriften, Denkmalschutzbereiche sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Dementsprechende Planungen und Nutzungsregelungen, die in Aussicht, aber noch nicht realisiert sind, werden durch Vermerke festgehalten.

Zudem werden als sonstige Eintragung die Konzentrationszonen für Windenergieanlagen, die über einen sachlichen Teilflächennutzungsplan festgelegt werden, in den neuen Flächennutzungsplan übernommen. Der sachliche Teilflächennutzungsplan ist seit dem 21.07.2018 wirksam.

Bestandteil des Flächennutzungsplanes ist neben dem eigentlichen Planwerk die vorliegende Begründung samt Umweltbericht. Die Begründung beschreibt die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Flächennutzungsplans. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Er umfasst die auf der Basis der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes. Dem endgültigen Flächennutzungsplan ist außerdem eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 4 BauGB beizufügen, die u. a. erläutert, wie die Umweltbelange im FNP berücksichtigt wurden.

### **Rechtswirkung**

Im Gegensatz zu den Bebauungsplänen verfügt der Flächennutzungsplan grundsätzlich über keinen Normcharakter. Er bindet daher lediglich die Verwaltung sowie öffentliche Planungsträger bei ihren weiteren Planungen – sog. Behördenverbindlichkeit (siehe §§ 7 und 8 Abs. 2 BauGB). Gegenüber den Bürgern schafft der FNP in der Regel keine Verbindlichkeit.

Die vorbereitende Funktion des Flächennutzungsplanes bedeutet, dass dieser noch einer konkreten Umsetzung auf der nachgeordneten Ebene bedarf. Verbindliche Regelungen und Zulässigkeitskriterien werden erst durch Bebauungspläne getroffen. Die Zweistufigkeit der Bauleitplanung wird insbesondere dadurch deutlich, dass der FNP gemäß § 5 BauGB Darstellungen für die städtebauliche Entwicklung umfasst, während die Bebauungspläne für die städtebauliche Ordnung rechtsverbindliche Festsetzungen treffen (vgl. § 8 BauGB). Anders als die Bebauungspläne wird der FNP nicht als Satzung beschlossen.

Im Einzelfall kann der FNP allerdings eine rechtliche Außenwirkung entfalten. So ist bei Entscheidungen über Bauvorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB die Darstellung im Flächennutzungsplan ein öffentlicher Belang, der dem Bauvorhaben nicht



entgegenstehen bzw. durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden darf. Darüber hinaus entfaltet der Flächennutzungsplan eine unmittelbare Rechtswirkung, wenn er Darstellungen nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB enthält. Durch die Festlegung von sogenannten „Konzentrationszonen“ für privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB und dem damit einhergehenden Ausschluss dieser Vorhaben im übrigen Gemeindegebiet verfügt der FNP über eine Bindungskraft, die den Festsetzungen eines Bebauungsplanes gleichkommt. Darstellungen mit der Rechtswirkung nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB sind daher der Normenkontrolle nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO zugänglich. In der Stadt Neuss findet diese Regelung zur Festlegung von Konzentrationszonen für Windkraftanlagen durch einen rechtswirksamen sachlichen Teilflächenutzungsplan Anwendung. Dieser ist ein selbständiges Planwerk, das unabhängig vom Gesamt-Flächennutzungsplan aufgestellt wurde.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, d. h. der Flächennutzungsplan muss die übergeordneten planerischen Ziele der Landes- und Regionalplanung beachten. Widersprechen die Darstellungen des FNP den Zielen der Raumordnung, so ist der FNP nicht genehmigungsfähig und daher auch nicht wirksam. Gleichzeitig beeinflussen die Inhalte des Flächennutzungsplanes aber auch die übergeordneten Planungsebenen, da diese die Gegebenheiten und Erfordernisse der kommunalen Planung berücksichtigen müssen (vgl. § 1 Abs. 3 Raumordnungsgesetz).

## 1.2 Anlass der Neuaufstellung

Der Flächennutzungsplan als zentrales Steuerungsinstrument der städtebaulichen Entwicklung formuliert die zukünftigen planerischen Ziele einer Gemeinde. Aufgrund der Zukunftsorientierung der Planung muss die angestrebte Entwicklung auf Prognosen und Annahmen gestützt werden, die ebenso wie andere Rahmenbedingungen der Planung (z. B. der Rechtsrahmen, die stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen oder die Bedeutung bestimmter öffentlicher Interessen) regelmäßigen Veränderungen unterliegen. Von daher kann der FNP nur einen bestimmten Zeitraum in den Blick nehmen und er muss kontinuierlich daraufhin überprüft werden, inwieweit sich Grundannahmen und Rahmenbedingungen verändert haben. Je nach Veränderung bedarf es einer Anpassung des Flächennutzungsplanes. Denn nur ein FNP, der die aktuellen Rahmenbedingungen berücksichtigt, kann die städtebauliche Entwicklung einer Stadt effektiv und nachhaltig steuern.

Der bisherige Flächennutzungsplan der Stadt Neuss ist bereits seit mehr als 30 Jahren rechtswirksam. Die Planungsgrundlagen wurden als Resultat der kommunalen Neugliederung zwischen Mitte der 1970er und Anfang der 1980er Jahre erarbeitet. Seitdem wurde der FNP nur im Rahmen von kleinräumigen Änderungen, die im Regelfall parallel zu Aufstellungen von Bebauungsplänen durchgeführt wurden, fortgeschrieben. Die Vielzahl der Änderungen bedingt inzwischen die Notwendigkeit einer Überarbeitung der Gesamtkonzeption.

Auch eine detaillierte Überprüfung der angenommenen Bestands- und Prognosedaten ist inzwischen aufgrund der veränderten wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und



rechtlichen Rahmenbedingungen dringend geboten. Denn der demographische Wandel, überlagert durch neue Wohnungsbedarfe, das nachhaltige Flächenmanagement, der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie der Strukturwandel in der Wirtschaft als die zentralen neuen Anforderungen an die Stadtentwicklung haben im bisherigen FNP der Stadt nur wenig Berücksichtigung gefunden, wirken sich jedoch stark auf die Weiterentwicklung der Stadt aus.

Hinzu kommt, dass der bisherige Neusser Flächennutzungsplan in seinen Darstellungen äußerst kleinteilig ist, wodurch der Rahmen für das Entwickeln von Bebauungsplänen erheblich eingeschränkt war und bis zur Ablösung durch den neuen Plan noch ist. Durch die Definition einer Darstellungsschwelle von mindestens 0,5 ha wird der FNP flexibler und das Entwicklungsgebot einfacher zu handhaben sein. Geringfügige Änderungen des Planes, die keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung haben, werden vermieden. Da auf diese Weise mit weniger Parallelverfahren mit Genehmigungszeiten für Änderungen des Flächennutzungsplans zu rechnen ist, werden Zeiterparnisse bei den verbindlichen Bauleitplanverfahren erzielt.

Auch vor dem Hintergrund der in der Vergangenheit durchgeführten Novellierungen des Baugesetzbuches, seiner Nebengesetze und diverser Fachgesetze ist die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dringend angeraten.

Neben der Anpassung des Flächennutzungsplanes an die veränderten Rahmenbedingungen soll mit der Neuaufstellung dieses Planes auch stärker die Öffentlichkeit in die Planung eingebunden werden. Denn die städtebauliche Entwicklung einer Stadt wirkt sich vor allem auf ihre Bürgerschaft aus. Die Mitwirkung der Bürger an der Planung steigert nicht nur die Akzeptanz, sondern auch die politische Legitimität der Planungsentscheidung. Dazu bedarf es allerdings nicht nur der Information der Öffentlichkeit und der Sammlung von Anregungen der Bewohner, sondern die Bürger müssen in den Prozess der Planung eingebunden werden und an dem Ergebnis mitwirken können.

Der Ansatz der bürgerorientierten Stadtentwicklung wurde bereits im Rahmen der Erarbeitung der Plangrundlagen für den neuen Flächennutzungsplan verfolgt. Im Zuge der Aufstellung des Räumlichen Strukturkonzeptes, das Ziele, Leitlinien und Handlungsempfehlungen der künftigen Stadtentwicklung allgemein sowie für die einzelnen Stadtteile formuliert und als zentrale Grundlage für den neuen Flächennutzungsplan dient, haben sogenannte „Stadtteilwerkstätten“ für jeden Neusser Stadtbezirk stattgefunden. In einem diskursiven Prozess konnten die Bürger Defizite und Qualitäten in den Stadtteilen benennen sowie ihre Vorschläge und Ideen zur Verbesserung und zur Gestaltung der zukünftigen Entwicklung einbringen. Insgesamt engagierten sich 350 Bürger. Die Ergebnisse des Räumlichen Strukturkonzeptes und seines Prozesses wurden allen Interessierten in einer öffentlichen Abschlussveranstaltung präsentiert. Dieser Ansatz der bürgerorientierten Stadtentwicklung wird im Rahmen der FNP-Neuaufstellung insbesondere durch den Einsatz neuer Medien und Bürgerveranstaltungen in den Stadtteilen weiterverfolgt.

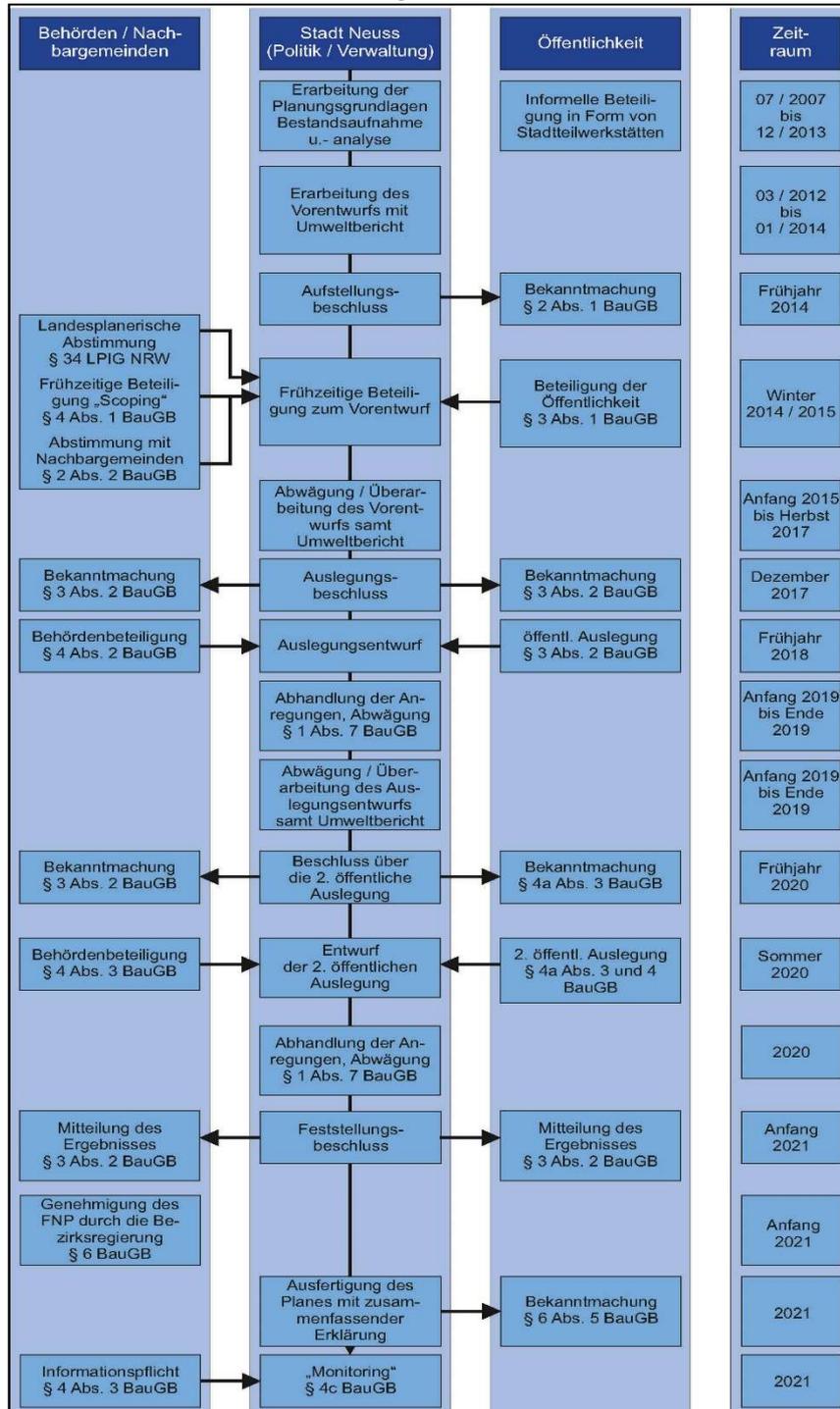
Ziel ist es, den FNP als dynamisches und flexibles Instrument der Stadtentwicklung zu etablieren, das an moderne Anforderungen angepasst ist und gleichzeitig Optionen für eine zukunftsgerichtete städtebauliche Entwicklung offen hält.



### 1.3 Ablauf des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans ist in den §§ 2 bis 6 BauGB geregelt. Es wird durch das Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) ergänzt. Die wesentlichen Verfahrensschritte des FNP-Aufstellungsverfahrens in Neuss sind in der folgenden Graphik (vgl. Abb. 1) inklusive des zeitlichen Verlaufs dargestellt. Die Zeitschiene für zukünftige Verfahrensschritte kann sich durch Unwägbarkeiten im weiteren Verfahren noch ändern.

**Abb. 1:** Übersicht des FNP-Neuaufstellungsverfahrens der Stadt Neuss



Quelle: eigene Darstellung



### **Vorstufen des Neuaufstellungsverfahrens**

Die Erkenntnis, dass es dringend geboten erscheint, in Neuss den Flächennutzungsplan neu aufzustellen, setzte sich im Jahr 2005 durch. Zunächst ging es darum, für die Stadt Neuss einen Stadtentwicklungsprozess anzustoßen, der Grundlage für die Inhalte des Flächennutzungsplanverfahrens werden sollte. Die erste Stufe dieses Prozesses mündete in dem Stadtentwicklungskonzept „Perspektive Neuss 2020+“, das im Jahr 2006 fertig gestellt wurde. Dieses Konzept diente dazu, einen Diskussionsprozess zur zukunftssicheren Entwicklung von Neuss anzustoßen. Es zeigt das breite Themenspektrum der Stadtentwicklung auf, erläutert für jedes Thema die Ausgangssituation und stellt Ziele und Projekte dar. Es bedurfte als zweite Stufe der räumlichen Konkretisierung und der breiten Einbindung der Bürgerschaft.

Daher wurde in den Jahren 2007 bis 2011 das Räumliche Strukturkonzept, das im Rahmen eines öffentlichen Diskurses entwickelt wurde und die konkretere Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bildet, erarbeitet. Der Hauptvorteil dieser Vorgehensweise liegt darin, dass wesentliche Fragen der räumlichen Entwicklung im Vorfeld geklärt werden konnten, so dass die Erarbeitung des Vorentwurfs bzw. das förmliche Aufstellungsverfahren davon entlastet werden konnten.

Am 16. Dezember 2011 hat der Rat der Stadt Neuss die Verwaltung schließlich beauftragt, auf der Grundlage des Räumlichen Strukturkonzeptes die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorzubereiten. In den Jahren 2012 und 2013 wurde daher ein Vorentwurf erarbeitet. Dazu wurden folgende Arbeitsschritte – zum einen Teil verwaltungsintern, zum anderen Teil durch Vergabe von Fachgutachten – vorgenommen:

- Ermittlung der notwendigen fachlichen Grundlagen;
- Erarbeitung weiterer Gutachten und Konzepte wie der Grünentwicklungsplan, die Neubewertung von netzergänzenden Straßenmaßnahmen und eine Untersuchung von Innenentwicklungspotenzialen;
- Fortschreibungen und Ergänzungen wichtiger Fachgrundlagen wie Gewerbeflächengutachten, Einzelhandelskonzept, Wohnbauflächenbedarfsberechnung aufgrund aktueller städtebaulicher, gewerblicher bzw. wohnungswirtschaftlicher Entwicklungen;
- Überprüfung der bisherigen Darstellungen des bestehenden FNPs, Anpassung der Darstellungen an den tatsächlichen Siedlungsbestand und Einarbeitung neuer Inhalte und Planungen;
- Verfassen einer Begründung;
- Erarbeitung des Umweltberichtes als gesonderter Teil der Begründung zum FNP.

### **Einleitung und Ablauf des förmlichen Verfahrens**

Die interne Vorbereitungsphase zum neuen Flächennutzungsplanentwurf endete im Februar 2014 mit einer Beteiligung der verschiedenen Fachämter der Verwaltung.

Nach der politischen Vorberatung des Flächennutzungsplanentwurfes in der Sondersitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung (APS) am 03. April 2014, hat der Rat der Stadt Neuss am 09. Mai 2014 auf der Grundlage des § 2 BauGB den formellen Beschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes gefasst.



Zum Auftakt des förmlichen Verfahrens wurde von Mitte Juni bis Anfang August 2014 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des „Scopings“, das den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abfragt, durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurden 58 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Insgesamt gingen 34 Stellungnahmen von 31 verschiedenen Trägern öffentlicher Belange ein. Fünf dieser Träger haben in ihren Stellungnahmen keine Betroffenheit geäußert bzw. keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Mit dem gleichen Beschluss wurde die Verwaltung beauftragt, nach Information über den Flächennutzungsplan-Entwurf in den Bezirksausschüssen, im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in einen umfassenden Bürgerdialog einzutreten.

Mit der amtlichen Bekanntmachung vom 06. November 2014 wurde auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 24. November 2014 bis einschließlich 30. Januar 2015 hingewiesen. In diesem Zeitraum lagen die Planunterlagen zum neuen FNP im Rathaus der Stadt Neuss aus. Es bestand die Möglichkeit der Einsichtnahme und der Beratung. Im selben Zeitraum fanden auch an insgesamt zehn Terminen verteilt über das Stadtgebiet Bürgerinfotage statt. Hier standen Vertreter des Amtes für Stadtplanung zur Verfügung, um die Ziele und Zwecke der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu erläutern und allen Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit zu geben, Fragen zu stellen und Anregungen vorzutragen.

Das Konzept der dezentralen und stadtweit angebotenen Bürgerinfotage hat sich bewährt. Die Weiterführung des im Rahmen des Räumlichen Strukturkonzeptes entwickelten dialogorientierten Prozesses wurde positiv aufgenommen. Die Bürgerinnen und Bürger konnten in Einzel- und Kleingruppengesprächen individuell beraten werden. Einerseits fand ein intensiver Austausch über die einzelnen Problemlagen statt, andererseits konnte durch diese Beteiligungsform Akzeptanz für die Gesamtkonzeption des neuen Flächennutzungsplanes gewonnen werden. Auf diese Weise war es möglich, das gesamte Meinungsspektrum zu erfassen. Es kamen auch diejenigen zu Wort, die entweder abweichende Meinungen vertraten oder bei anderen Beteiligungsformen tendenziell zurückhaltend sind.

Das Kommunikationskonzept mit Bürgerinfotagen, breiter Pressearbeit, Internetpräsenz mit umfangreichem Download- und Infoportal, Kontaktformular, Newsletter, Plakatieren in den Ortsteilen und Auslegen von Flyern ist aufgegangen. Insgesamt nahmen an den zehn Bürgerinfotagen und an dem Plan-Aushang im Rathaus rund 450 Bürgerinnen und Bürger teil.

Positive Wirkung konnte insbesondere durch den vorgeschalteten, transparent geführten Prozess zur Erarbeitung des Räumlichen Strukturkonzeptes erzielt werden. Viele strategische Fragen zur künftigen Raumentwicklung der Stadt Neuss konnten dadurch im Vorfeld des formellen Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes geklärt werden. Demzufolge kann das Aufstellungsverfahren insgesamt sehr effektiv und bürgerorientiert durchgeführt werden.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach § 34 LPlG NRW



Gespräche mit der Bezirksregierung Düsseldorf geführt, insbesondere um die neuen Wohnbau- und Gewerbeflächen im Hinblick auf die Bedarfe, Standorte und Flächengrößen abzustimmen. Hierzu fand eine umfassende Ermittlung der Flächenbedarfe insbesondere im Wohnungsbau statt. Die Darstellung zusätzlicher Flächen im Außenbereich zur Deckung des Defizits im Bereich der Wohnbauflächenbedarfe sowie die Entwicklungen im Rahmen der Umstrukturierungen von ehemaligen Gewerbestandorten waren Gegenstand dieser Gespräche („Workshops für weitere Darstellung von Wohnbauland im neuen Flächennutzungsplan“, Rat 23.09.2016).

Bedingt durch das von der Bezirksregierung Düsseldorf gleichzeitig durchgeführte Neuaufstellungsverfahren zum Regionalplan, fand ein kontinuierlicher Austausch mit der Regionalplanungsbehörde statt, der mit der Stellungnahme der Stadt Neuss zur zweiten Offenlage des Regionalplans im Sommer 2016, einen für das Neuaufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes wichtigen Zwischenstand erreichte (s. Kap. 2.1.6). Neben den erforderlichen Überarbeitungen des Flächennutzungsplanentwurfes, die sich durch die Auswertung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung ergeben haben, wurden ebenfalls die Fachgutachten und der Umweltbericht laufend fortgeschrieben.

Der Rat der Stadt Neuss hat am 15. Dezember 2017 die Auslegung des Flächennutzungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Daraufhin erfolgte in der Zeit vom 06. Februar 2018 bis 16. März 2018 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes, der Begründung und weiterer Unterlagen. Die Träger öffentlicher Belange hatten mit Schreiben vom 18. Januar 2018 bis zum 16. März 2018 Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten.

Insgesamt gingen im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung rund 100 Stellungnahmen zum neuen Flächennutzungsplan ein, ca. 2/3 aus der Öffentlichkeit und ca. 1/3 von Behörden und Trägern öffentlicher Belange. Die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung ist ein Schwerpunktthema zahlreicher Stellungnahmen sowohl aus der Öffentlichkeit als auch von Trägern öffentlicher Belange.

Dem Auslegungsbeschluss folgte die im Landesplanungsgesetz vorgeschriebene Beteiligung der Regionalplanungsbehörde. Diese muss die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen bestätigen. Mit Schreiben vom 22.02.2018 hat die Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf zu einigen Darstellungen des Flächennutzungsplans weitergehende Erläuterungen eingefordert (z.B. zum Verkehr und zum Einzelhandel). Darüber hinaus wurden einige Hinweise zu umweltfachlichen Belangen gegeben, die es gilt im weiteren Planungsprozess abzuarbeiten. Im selben Schreiben hat die Regionalplanungsbehörde jedoch auch landesplanerische Bedenken zu der Flächendarstellung „ehemals Pierburg“ als gemischte Baufläche und zum neuen Gewerbegebiet Allerheiligen, Kuckhofer Straße-Ost erhoben. Das Gewerbegebiet Kuckhofer Straße-Ost wird aufgrund der entgegenstehenden Regionalplan-Darstellung im Rahmen der Neuaufstellung des FNP nicht weiterverfolgt. Für das Areal „ehem. Pierburg“ ist dagegen im Herbst 2020 auf der Basis eines Bebauungsplanentwurfes und von Abstimmungsgesprächen eine Einigung unter den beteiligten Behörden, Betrieben und der IHK bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Belange erzielt worden. Da die Einleitung einer Regionalplanänderung von GIB in ASB für einen kleinen räumlichen Bereich



seitens der Bezirksregierung Düsseldorf für möglich erachtet wird, hat die Stadt Neuss einen Antrag auf Änderung des Regionalplanes gestellt.

Im folgenden Prozess wurden bis Ende 2019 die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange intensiv geprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet. Die Planzeichnung, die Begründung und der Umweltbericht wurden entsprechend überarbeitet.

Aufgrund des landesplanerischen Abstimmungsverfahrens und weiterer Darstellungsänderungen, die sich zum Teil aus den Beteiligungsschritten ergaben, ist eine zweite öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde vom Rat der Stadt Neuss am 08.05.2020 gefasst. Neben dem Auslegungsbeschluss erfolgte im Rahmen der politischen Sitzungen auch der Bericht über die Stellungnahmen aus der ersten öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Mit Schreiben der Stadt Neuss vom 09.07.2020 wurde die Regionalplanungsbehörde gemäß § 34 Abs. 5 LPlG NRW aufgrund der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes erneut beteiligt. Vom 16.07.2020 bis einschließlich 17.08.2020 wurde die erneute öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Anschließend erfolgte die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung, die zu keiner Änderung des Planentwurfs führte. Der Plan, die Begründung und der Umweltbericht wurden für den Feststellungsbeschluss vorbereitet.

Nach dem Feststellungsbeschluss über den neuen Flächennutzungsplan ist das Genehmigungsverfahren durch die Bezirksregierung auf der Grundlage des § 6 BauGB durchzuführen. Danach wird der Plan durch Bekanntmachung zur Wirksamkeit gebracht. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **Besondere Verfahrensvorschrift**

Das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 4. Mai 2017 wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 1057) verkündet, so dass das novellierte Baugesetzbuch (mit den geänderten Anforderungen zur Anlage 1) zum 13. Mai 2017 in Kraft getreten ist.

Gemäß Überleitungsvorschrift § 245c BauGB können Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem 13.05.2017 eingeleitet worden sind, dann nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 vor dem 16.05.2017 eingeleitet worden ist. Diese Voraussetzungen sind für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gegeben.



Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Aufstellungsbeschluss am 09. Mai 2014 gefasst. Wie oben dargestellt wurden die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vor dem 16.05.2017 durchgeführt. Das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird daher auf Basis des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, weiter fortgeführt. Trotzdem werden im Umweltbericht zum Teil die neuen Begrifflichkeiten der Schutzgüter verwendet.

Die Überleitungsvorschrift des § 245c ist ebenfalls in der aktuellen Rechtsgrundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), enthalten.



## 2 RÄUMLICHE ENTWICKLUNG DER STADT UND PLANERISCHE VORGABEN

Als zentrale Grundlage für eine zielgerichtete und bedarfsgerechte Stadtentwicklung beschäftigt sich das Unterkapitel 2.1 mit den bestehenden siedlungsräumlichen Gegebenheiten des Neusser Stadtgebietes. Die Kenntnis des Bestandes und seiner bisherigen Entwicklung ist notwendig, um funktionierende Strukturen zu erhalten und zu stärken sowie auf Handlungserfordernisse entsprechend reagieren zu können.

Darüber hinaus gilt es die vorhandenen planerischen Vorgaben sowohl der über- als auch der nachgeordneten Planungsebenen sowie der Fachplanungen zu betrachten und bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen (vgl. Kap. 2.1.6. und 2.3) Dies ist Voraussetzung für eine abgestimmte, alle Belange abwägende, gesamtstädtische Planung.

### 2.1 Siedlungsräumliche Gegebenheiten

Die aktuell vorherrschenden siedlungsräumlichen Gegebenheiten der Stadt Neuss resultieren aus verschiedenen Faktoren. Zum einen spielt die Lage im Raum samt den räumlichen Bezügen zum Umland und die vorhandene übergeordnete Infrastruktur eine zentrale Rolle. Zum anderen sind die heutige Struktur und das Erscheinungsbild der Stadt insbesondere das Ergebnis der historischen Gemeindegebietsentwicklung.

Neben der Thematisierung dieser Faktoren werden das bestehende Siedlungsgefüge sowie die vorhandenen naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Gegebenheiten der Stadt Neuss in den folgenden Unterkapiteln vorgestellt.

#### 2.1.1 Lage im Raum

Die Stadt Neuss befindet sich im westlichen Teil des Landes Nordrhein-Westfalen, im Osten des Rhein-Kreises Neuss. Die genaue geografische Lage beträgt 51 Grad, 12 Minuten und 1 Sekunde nördliche Breite und 6 Grad, 41 Minuten und 38 Sekunden östliche Länge.

Das knapp 100 km<sup>2</sup> große Stadtgebiet, das sich sowohl in Nord-Süd- als auch in West-Ost-Richtung über ca. 13 km erstreckt, liegt am linken Niederrhein westlich von Düsseldorf. Es wird im Norden und Osten von den Städten Meerbusch und Düsseldorf, im Süden von Dormagen und Grevenbroich sowie im Westen von Korschenbroich und Kaarst umgrenzt. Darüber hinaus befindet sich Neuss als Kreisstadt des Rhein-Kreises Neuss im polyzentralen Siedlungsgefüge der Landeshauptstadt Düsseldorf im Osten, dem Ballungsraum Ruhrgebiet im Nord-Osten, den Großstädten Krefeld und Mönchengladbach im Norden bzw. Westen sowie der Metropolregion Köln-Bonn im Süden.

Neuss ist in dieses regionale Gefüge der Städte durch das sehr gut ausgebaute verkehrliche Infrastrukturnetz eingebunden. Die Nord-Süd-Autobahn A 57 in Richtung Krefeld bzw. Köln sowie die Ost-West-Autobahnen A 46 in Richtung Aachen bzw. Wuppertal und die A 52 in Richtung Mönchengladbach bzw. Düsseldorf binden Neuss



an das bundesdeutsche Autobahnnetz an. Die Autobahnen werden durch mehrere Bundesstraßen ergänzt (B 1, B 7, B 9 und B 477). Nahezu das gesamte Stadtgebiet verfügt über einen direkten bzw. sehr kurzen Anschluss an das überregionale Straßennetz.

Auch im Schienenverkehr ist Neuss an das regionale und indirekt an das überregionale Netz angebunden, wobei der Schienenfernverkehr des Düsseldorfer Hauptbahnhofs mit den S-Bahn-Linien 8, 11, 28 und dem DB-Regioverkehr zu erreichen ist. Neuss selbst verfügt nur über Haltepunkte für den Regionalverkehr.

Der internationale Flughafen Düsseldorf ist in 20 Auto- sowie in 30 Bahnminuten und der Köln-Bonner Flughafen in 40 Auto- sowie in ca. 50 Bahnminuten von Neuss aus zu erreichen. Über den Rhein als Bundeswasserstraße ist der Neusser Hafen (Neuss-Düsseldorfer Häfen) an die Binnen- und Küstenschifffahrt angebunden.

Die Lage der Stadt Neuss im regionalen Gefüge sowie das bestehende Infrastrukturnetz und die damit einhergehende schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte haben dazu geführt, dass Neuss sich als Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region profiliert hat.

## 2.1.2 Historische Gemeindegebietsentwicklung

### Erste Siedlungsentwicklungen

Neuss ist eine der ältesten Städte Deutschlands. Die über 2.000 Jahre alte Geschichte der Stadt reicht zurück bis in die Römerzeit. Denn bereits um 16 vor Christi Geburt errichteten die Römer an der Erftmündung in Gnadental ein ausgedehntes Militärlager. Im 1. Jahrhundert (Jh.) nach Christi Geburt entsteht dann die erste Zivilsiedlung namens „Novaesium“ im heutigen Zentrum der Stadt. Diese diente als wichtiger Standort für Handwerker und Fernhändler.

### Entwicklung im Mittelalter und Einfluss der Franzosen

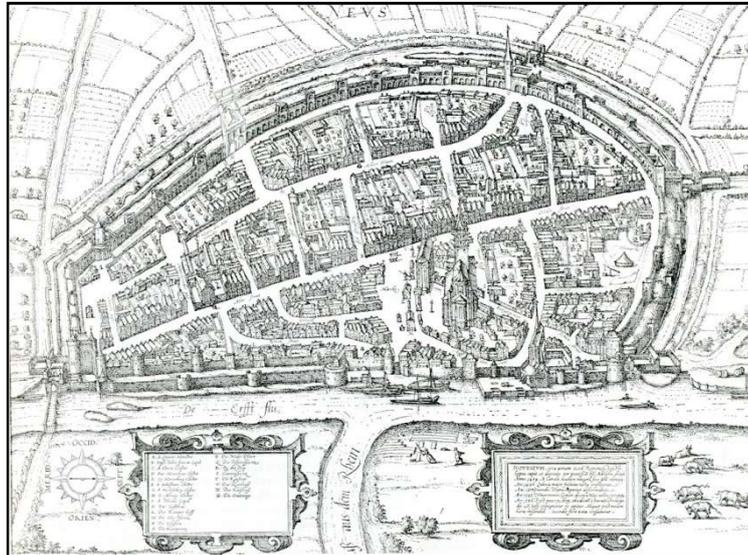
Aufgrund seiner guten Handelslage am Rhein samt Hafen und Fähre sowie an der Kreuzung der großen Rheintalstraße wuchs Neuss bis ins 15. Jh. stetig an. Die Wirtschaftskraft und die Bedeutung als kirchlicher Vorort der Kölner Kirche führten dazu, dass Neuss im Jahr 1190 die Stadtrechte erhielt. In der zweiten Hälfte des 12. Jh. wurde vor dem Hintergrund der Stadtgründung die erste Stadtbefestigung angelegt.

Der Einfluss der Stadt vergrößerte sich Ende des 15. Jh. u. a. durch die Verleihung der Rechte einer Hansestadt und des Münzrechts. Zu diesem Zeitpunkt befand sich der Siedlungskern in einer ovalen Ausprägung zwischen Markt, Büchel, Glockhammer und Erftkanal (s. Abb. 2). Über Jahrhunderte blieb die Bebauung auf das Gebiet innerhalb der Stadtmauern beschränkt. Dementsprechend war die Stadt selbst dicht bebaut und es gab kaum Gärten oder landwirtschaftlich genutzte Flächen innerhalb der Stadtmauern. Noch heute ist der mittelalterliche Stadtgrundriss gut erkennbar. Von der frühen Besiedlung bis zum Beginn des 16. Jahrhunderts war Neuss eine der bedeutendsten Städte am Niederrhein.



Im 16. Jh. wurde die Entwicklung von Neuss durch den Brand von 1586 während des Kölner Krieges stark beeinflusst. Der Brand zerstörte zwei Drittel der Stadt samt den wichtigsten öffentlichen und kirchlichen Gebäuden. Der Wiederaufbau der Stadt dauerte bis ins 17. Jh..

**Abb. 2:** Vogelschauplan von Hogenberg – vor 1586



**Quelle:** Stadt Neuss 1984, S. 17

Des Weiteren wirkten sich die Besetzungen durch die Franzosen auf die Stadtgestalt aus. Ab 1671 wurde der südwestliche Teil der Stadtmauer zur Gründung einer Zitadelle, die aber nie realisiert wurde, abgetragen. Zudem führte die Säkularisation ab 1802

dazu, dass Kirchen und Klöster zu Fabriken umgewandelt oder abgebrochen und die Grundstücke für Wohnzwecke genutzt wurden. Außerdem wurde im Jahr 1808 mit dem Bau des Nordkanals begonnen, der eine Verbindung zwischen Rhein, Maas und Schelde gewährleisten und von Neuss bis Venlo verlaufen sollte. Bereits 1811 wurde der Bau allerdings eingestellt, nur ca. ein Drittel der Strecke des geplanten Kanals wurde realisiert. Es ist heute stadtbildprägend und in Teilen Bodendenkmal.

Eine weitere dominante bauliche Veränderung der Stadt stellt der 1812 begonnene Abriss der Stadtmauern und von vier der fünf Stadttore – Zoll-, Ham-, Nieder- und Rheintor – dar. Die Straßen wurden verbreitert, eine Promenade auf dem Mauerring angelegt und die Bebauung nach Norden und Westen ohne eine gezielte Planung erweitert.

Neben den baulichen Auswirkungen beeinflussten die Besetzungen auch die wirtschaftlichen Verhältnisse der Stadt. Aufgrund der hohen Schuldenlast und der damit einhergehenden schlechten finanziellen Lage verlor Neuss sowohl seine Bedeutung als Handelszentrum als auch seinen kirchlichen Einfluss. Erst im 19. Jh. konnte sich die Stadt wirtschaftlich durch den Ausbau des Hafens wieder erholen.

### **Bedeutung der Verkehrswege im 19. / 20. Jh. für die Stadtentwicklung**

Mit dem Anschluss an den Eisenbahnverkehr im Jahr 1853 ging ein weiteres Stadtwachstum einher. Der Bahnhof lag außerhalb des Stadtkerns und ermöglichte die Ansiedlung von Fabriken. Zudem wuchs die Wohnbebauung zwischen Niedertor und dem neuen Bahnhof.

Neben dem Eisenbahnanschluss wirkte sich auch der Ausbau des Hafens auf die Industrialisierung der Stadt aus. Durch die Verlagerung des Rheins im 16. Jh. nach Osten entstand Weideland zwischen dem Siedlungskern und dem neuen Verlauf des Rheins. Diese Flächen wurden im 19. und 20. Jh. für den Ausbau des Hafens genutzt.



Zwischen 1881 bis 1883 wurde das Hafengebäude 1 gebaut, die weiteren Hafengebäude entstanden zwischen 1911 und 1951. Auf den ehemaligen Weidelandflächen stellte die Stadt außerdem Land für Industrieansiedlungen zur Verfügung. Vor allem die Ölindustrie wuchs.

### **Weitere Entwicklungen im 20. Jh., Einfluss der kommunalen Neugliederung**

Im frühen 20. Jh. entstanden neben den neuen Industrie- und Wohnstandorten auch neue Schul-, Krankenhaus- und Kirchenbauten sowie eine große Zahl von Grünanlagen. Die Bautätigkeit wurde allerdings durch den ersten Weltkrieg unterbrochen. Nach 1918 wurde der städtische Wohnungsbau durch Baugenossenschaften und die Reichsbahndirektion unterstützt und fokussierte sich im Wesentlichen auf die Bereiche entlang der Eisenbahn und des 1835 bis 1837 ausgebauten Erftkanals.

Ab 1928 verkehrte die erste Straßenbahnlinie in Ost-West-Richtung von der Innenstadt bis zur Eichendorffstraße. Diese wurde später bis Kaarst, Grimlinghausen und Düsseldorf erweitert.

Am 01. April 1913 schied die Stadt aus dem Landkreis Neuss aus und wurde zum Stadtkreis Neuss. Zuvor fanden wichtige Eingemeindungen statt, die das Wachstum der nächsten Jahrzehnte beeinflussten. 1909 wurde ein Teil von Heerdt, 1910 Weißenberg und 1913 die Neußerfurth, Buschhausen sowie Haus Vogelsang eingemeindet. Im Jahr 1929 kam es zu einer weiteren Neugliederung: Neuss wurde erweitert um Grimlinghausen, Uedesheim, Weckhoven und einen weiteren Teil von Heerdt (vgl. Abb. 3). In den Dreißiger Jahren wurden neue Siedlungen gebaut, für die erst durch die Eingemeindungen Land im Stadtgebiet zur Verfügung stand. Dazu zählen u. a. die Siedlung „Am Schlagbaum“ und die „Gartenvorstadt Reuschenberg“.

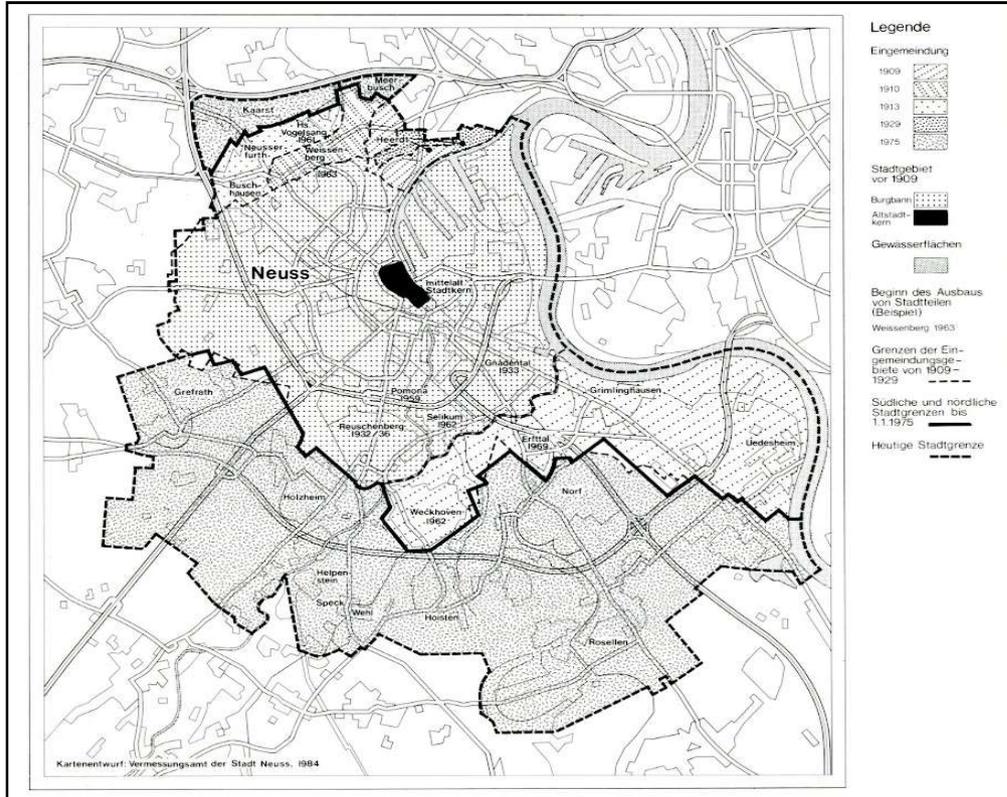
Der zweite Weltkrieg führte zur erneuten Zerstörung von wichtigen kirchlichen und öffentlichen Gebäuden (u. a. das Rathaus und das Städtische Krankenhaus), aber auch von Wohnhäusern und Industriegebieten. Mit dem Neubau des Rathauses, dem Ausbau des Streckennetzes der Städtischen Verkehrsbetriebe, dem Bau der neuen Südbrücke und der planmäßigen Bebauung der Nordstadt setzte ab 1950 wieder der wirtschaftliche Aufschwung ein. Ab 1961 begann die Umwandlung des Oberorterviertels, das mit Industriebetrieben bebaut war, in ein Stadtviertel der Grünanlagen und kulturellen Einrichtungen. Zudem wurde mit der Bebauung der Stadtteile Pomona und Vogelsang begonnen sowie weitere Neubaugebiete in Weckhoven und Selikum erschlossen. Am 20. Januar 1963 wurde Neuss aufgrund der Überschreitung der 100.000 Einwohnermarke zur Großstadt. Ende der Sechziger Jahre wurde am südlichen Rand der Stadt der Stadtteil Erfttal geschaffen und die Autobahn A 57 zwischen Neuss und Krefeld fertig gestellt.

Mit der Gründung des Kreises Neuss am 01. Januar 1975 ist Neuss nicht länger eine kreisfreie Großstadt sondern geht zusammen mit dem Kreis Grevenbroich in dem neuen Kreis auf. Die bisher 43 km<sup>2</sup> große Stadt mit 118.000 Einwohnern wuchs durch



zusätzliche Eingemeindungen (Holzheim, Norf, Rosellen, Hoisten, Speck, Wehl, Helpenstein und ein Teil von Kaarst) auf fast 100 km<sup>2</sup> Fläche mit damals 148.000 Einwohnern

**Abb. 3:** Eingemeindungen der Stadt Neuss bis 1975



Quelle: Stadt Neuss 1984: S. 103

nen an (vgl. auch Abb. 3).

### 2.1.3 Siedlungsgefüge

Das Neusser Stadtgebiet gliedert sich in folgende Nutzungsarten auf:

**Tab. 1:** Nutzungsarten im Stadtgebiet Neuss

Nutzungsart	Fläche in ha	in %
Wohnbauflächen / sonstige dem Wohnen zugeordnete Flächen	1.663	16,7
Gewerblich genutzte Flächen	885	8,9
Ver- / Entsorgungsflächen	113	1,1
Verkehrsflächen	1.341	13,5
Landwirtschaftsflächen	3.948	39,7
Waldflächen	483	4,8*
Grün- und Erholungsflächen	903	9,1
Abgrabungen / Halden	47	0,5
Wasserflächen	451	4,5
Ungenutzte Gebäude- und Freiflächen	117	1,2
<b>Gesamtfläche</b>	<b>9951</b>	<b>100</b>

\* Erhebungen im Grünentwicklungsplan haben einen Waldanteil von 6,6 % ergeben. Dieser umfasst auch jüngere Aufforstungsmaßnahmen und wird im Folgenden angewendet.

Quelle: eigene Tabelle auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters des Rhein-Kreises Neuss – Stand 01.01.2016



Gut 40 % der Gesamtfläche der Stadt Neuss wird für Siedlungszwecke genutzt, dabei unterscheiden sich die einzelnen Ortsteile siedlungsstrukturell zum Teil enorm. Während der Neusser Norden durch einen verdichteten Siedlungsraum geprägt wird, dessen einzelne Siedlungsbereiche zusammengewachsen sind, dominieren südlich der A 57 räumlich getrennt liegende Ortsteile mit eigener Identität. Je größer die Entfernung zum Zentrum ist, desto dörflicher wird die Struktur der einzelnen Ortsteile.

Insgesamt existieren 28 statistische Bezirke, die sich neben ihrer Siedlungsstruktur auch stark hinsichtlich ihrer Größe und Einwohnerzahl unterscheiden (vgl. Tab. 2):

**Tab. 2:** Statistische Bezirke der Stadt Neuss

Statistischer Verwaltungsbezirk	Fläche in ha	Einwohner*	Einwohner je ha
01 Innenstadt	149	12.024	80,7
02 Dreikönigenviertel	110	7.142	64,9
03 Hafengebiet	466	175	0,38
04 Hammfeld	409	2.384	5,8
05 Augustinusviertel	117	2.867	24,5
06 Gnadental	220	5.343	24,3
07 Grimlinghausen	713	8.405	11,8
08 Uedesheim	865	4.456	5,2
09 Weckhoven	334	9.051	27,1
10 Erfttal	80	5.339	66,7
11 Selikum	87	1.135	13,0
12 Reuschenberg	322	7.328	22,8
13 Pomona	170	3.586	21,1
14 Stadionviertel	334	10.304	30,9
15 Westfeld	366	187	0,51
16 Morgensternsheide	254	541	2,1
17 Furth-Süd	99	9.980	100,8
18 Furth-Mitte	147	7.464	49,83
19 Furth-Nord	133	4.882	37,06
20 Weißenberg	136	6.725	50,1
21 Vogelsang	345	6.675	19,3
22 Barbaraviertel	250	3.060	12,2
23 Holzheim	838	7.825	9,3
24 Grefrath	686	3.522	5,1
25 Hoisten	269	3.103	11,5
26 Speck / Wehl / Helpenstein	301	1.233	4,1
27 Norf	552	10.477	19,0
28 Rosellen	1.200	14.495	12,1
<b>Gesamt:</b>	<b>9.952</b>	<b>159.708</b>	<b>16,0</b>

\* gemäß Melderegister der Stadt Neuss

**Quelle:** Nachrichten zur Statistik, Bezirkstabelle Stand 01.01.2019



### **Charakteristika der Stadtteile der Innenstadt**

*(Innenstadt, Dreikönigenviertel, Hafengebiet, Hammfeld, Augustinusviertel, Pomona und Stadionviertel)*

Während die Innenstadt und das Dreikönigenviertel aufgrund ihrer kompakten und dichten Bebauung, die vorwiegend durch eine Blockrandbebauung geprägt wird, über eine hohe Einwohnerdichte (über 60 EW / ha) auf einer relativ kleinen Fläche verfügen, werden die größeren Areale des Hafens und Hammfelds vor allem für gewerbliche bzw. industrielle Zwecke genutzt. Dementsprechend wenige Einwohner (EW) von Neuss leben in diesen beiden Stadtteilen (max. 4 EW / ha).

Die gemischte Bauweise der Stadtteile Augustinusviertel, Pomona und Stadionviertel, die von einer Blockrandbebauung über freistehende Mehrfamilienhäuser bis hin zu verschiedenen Arten von Einfamilienhäusern reicht, spiegelt sich auch in der Einwohnerdichte wieder (zwischen rund 20 und 40 EW / ha).

Insgesamt leben rund 38.500 Einwohner und damit fast 25% der Gesamtbevölkerung von Neuss in der Innenstadt und den südlich angrenzenden Kernstadtbezirken.

Die Innenstadt, die sich südwestlich des Hafenbereichs befindet, zeichnet sich durch ein breites Angebot an Hauptversorgungseinrichtungen in Verbindung mit Dienstleistungsangeboten und Wohnvierteln aus. Gebäude aus verschiedenen Jahrzehnten sowie das mittelalterliche Straßengefüge prägen das Bild der Innenstadt.

Die Wohnviertel Dreikönigen-, Augustinus- und Stadionviertel sowie Pomona verfügen aufgrund ihrer zentralen Lage überwiegend über eine gute infrastrukturelle Ausstattung (soziale Infrastruktur und Nahversorgung) und profitieren zusätzlich durch ihre Nähe zur Innenstadt. Des Weiteren existiert in Pomona im Bereich der Moselstraße ein Gewerbegebiet.

Die gewerblichen Schwerpunktbereiche der Stadt Neuss befinden sich u. a. im Bereich des Neusser Hafens und im Bereich Hammfeld. Die Flächen im Hafen werden überwiegend industriell, an den Außenbereichen zum Teil auch gewerblich genutzt. Das Hammfeld dient als Büro- und Dienstleistungszentrum.

Der Freiraumanteil in allen Stadtteilen der Innenstadt ist mit Ausnahme des Stadionviertels eher gering.

### **Charakteristika der Stadtteile im Norden**

*(Morgensternsheide, Neusser Furth, Weißenberg, Vogelsang und Barbaraviertel)*

Die Stadtteile des Neusser Nordens bilden den nördlichen Teil der Kernstadt<sup>2</sup>. Je näher die einzelnen Bezirke zur Innenstadt liegen, desto dichter sind sie bebaut und desto höher ist ihre Einwohnerdichte. Die südliche Furth, die direkt an die Innenstadt angrenzt, verfügt mit 100 EW / ha über die höchste Einwohnerdichte von ganz Neuss. Eine Blockrandbebauung und Geschosswohnungsbauten prägen dort in weiten Teilen das Ortsbild.

---

<sup>2</sup> Unter dem Begriff „Kernstadt“ werden die Stadtteile von Neuss zusammengefasst, die von der Autobahn A 57 und der Bundesstraße B 1 nach Norden hin umgrenzt werden und die zu einem Siedlungsgefüge zusammengewachsen sind.



Die Stadtteile Furth-Mitte und Weißenberg weisen im Verhältnis zu den anderen Stadtteilen von Neuss ebenfalls relativ hohe Dichtewerte (ca. 50 EW / ha) auf. Diese Stadtteile dienen wie auch die nördliche Furth und Vogelsang primär dem Wohnen. In allen vier Stadtteilen ist ein breiter Mix an Wohnformen (vom Geschosswohnungsbau bis hin zum freistehenden Einfamilienhaus) vorzufinden.

Die Bezirke des Neusser Nordens verfügen ähnlich wie die Stadtteile der südlichen Kernstadt insgesamt über eine gute Infrastrukturausstattung. Diese konzentriert sich vor allem entlang der Further / Venloer bzw. Kaarster Straße sowie im Bereich der Fesser- und Römerstraße.

Die beiden Bezirke Morgensternsheide und Barbaraviertel unterscheiden sich in ihrer Siedlungsstruktur von den anderen Stadtteilen des Neusser Nordens. Während in der Morgensternsheide nur eine kleine Ortschaft bestehend aus überwiegend Ein- und Zweifamilienhausstrukturen vorzufinden ist (niedrige Einwohnerdichte: 2 EW / ha) und weite Teile des Bezirkes durch einen vielfältigen Landschaftsraum geprägt werden, befindet sich im Barbaraviertel ein weiterer Gewerbe- / Industrieschwerpunkt. Einzig im Bereich der Düsseldorfer Straße gibt es eine größere Wohnsiedlung.

Im Neusser Norden leben insgesamt etwa 39.300 Einwohner von Neuss (dies entspricht fast einem Viertel der Neusser Gesamtbevölkerung). Somit wohnen fast 50 % der Neusser Bevölkerung in der Kernstadt.

### **Charakteristika der Stadtteile am Rhein**

*(Gnadental, Grimlinghausen, Uedesheim, Erfttal und Norf / Derikum)*

Die Stadtteile, die unmittelbar an den Rhein grenzen (Gnadental, Grimlinghausen und Uedesheim), verfügen aufgrund ihrer Lage über hochwertige Wohnstandorte und damit einhergehend über vorwiegend aufgelockerte Bebauungsstrukturen. Reihen-, Doppel- und freistehende Einfamilienhäuser dominieren das Siedlungsbild. In Gnadental und in Grimlinghausen gibt es auch Geschosswohnungsbauten. Insgesamt sind eher niedrige Einwohnerdichten vorzufinden (5 EW / ha in Uedesheim, 12 EW / ha in Grimlinghausen und 24 EW / ha in Gnadental), die vor allem durch die großen Freiraumareale der Rheinaue und den weiteren Gewerbeschwerpunkten in Grimlinghausen und Uedesheim zu begründen sind. In den Gewerbe- / Industriegebieten Bonner bzw. Tucherstraße haben sich vor allem produzierende Betriebe und Logistikunternehmen angesiedelt.

Auch diese drei Stadtteile verfügen in weiten Teilen über eine ausreichende Infrastrukturausstattung und zeichnen sich besonders durch ihren hohen Freizeitwert aus.

Erfttal ist mit 0,8 km<sup>2</sup> flächenmäßig der kleinste Stadtteil von Neuss. Er weist allerdings mit 67 EW / ha eine für Neuss überdurchschnittlich hohe Einwohnerdichte auf. Geprägt wird der Stadtteil durch 1960er und 1970er Jahre Wohnungsbau in Form von Geschosswohnungsbauten und Reihenhaussiedlungen.

Eine ähnliche Struktur ist auch in Teilen von Derikum, dem östlichen Teil des Stadtbezirkes Norf, vorzufinden. Insgesamt ist ein ausgeglichener Anteil an Ein- und Mehrfamilienhäusern in Derikum vorzufinden, im Stadtteil Norf hingegen überwiegen Einfa-



milienhäuser. Zwar leben im gesamten Stadtbezirk Norf rund 10.500 Einwohner (drittgrößter Stadtteil nach Rosellen und der Innenstadt), aufgrund des Gewerbegebietes Kruppstraße in Derikum und den Freiraumbereichen nördlich und östlich vom Siedlungsbereich Norf ist die Einwohnerdichte jedoch eher durchschnittlich (19 EW / ha). Die Versorgungsstruktur in Norf ist unterschiedlich zu werten: Eine ausreichende soziale Infrastruktur und auch mehrere Lebensmittelmärkte sind vorhanden, die ehemaligen Ortskerne haben jedoch an Attraktivität eingebüßt.

In den Stadtteilen am Rhein leben rund 21 % der Neusser Gesamtbevölkerung. Dies entspricht gut 34.000 Einwohnern.

### **Charakteristika der Stadtteile im Westen**

*(Selikum, Reuschenberg, Westfeld, Holzheim und Grefrath)*

Die Stadtteile Westfeld, Holzheim und Grefrath werden vor allem durch ihren Bezug zum Landschaftsraum geprägt. Das Westfeld stellt den größten zusammenhängenden Freiraum der Stadt dar, in dem nur einzelne Hofstrukturen vorzufinden sind. Auch Grefrath weist einen ländlichen Charakter auf, der relativ kleine Siedlungsbereich des Stadtteils wird durch kleinere freistehende Wohnhäuser und Reihenhausbebauungen geprägt, die Einwohnerdichte ist dementsprechend niedrig (5 EW / ha). Zugleich ist die Versorgungsstruktur als unzureichend zu werten. Dies liegt zum einen an der niedrigen Gesamteinwohnerzahl und zum anderen an der Lage am westlichen Ortsrand von Neuss. In Grefrath befindet sich auch die Neusser Skihalle.

Holzheim hingegen, der flächenmäßig einer der größten Stadtbezirke ist, verfügt über eine gute infrastrukturelle Versorgung. Charakteristisch für den Ortsteil sind kleine Gassen und Straßen, die von Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhausbebauungen gesäumt werden. Im Nord-Westen und Nord-Osten sind gewerbliche Strukturen vorhanden. Im Süden des Bezirkes befindet sich der Kulturraum Hombroich.

Während Holzheim und Grefrath im Landschaftsraum liegen, grenzen Reuschenberg und Selikum im Norden nur getrennt durch einen Grünzug an die Kernstadt an. In der „Gartenstadt“ Reuschenberg ist vorwiegend eine aufgelockerte, kleinteilige Bebauung vorzufinden (23 EW / ha), die in weiträumige Grünbereiche mit einem hohen Freizeitwert eingebettet ist. Das Zentrum von Reuschenberg verfügt über ein gutes Infrastrukturangebot. Selikum stellt mit einer Fläche von 0,87 km<sup>2</sup> den zweitkleinsten Stadtteil von Neuss dar. Durch die direkte Nähe zur Erftaue hat Selikum sich zu einem hochwertigen und kompakten Wohnstandort mit überwiegend Einfamilien- und Reihenhäusern entwickelt. Der Stadtteil ist ausschließlich dem Wohnen vorbehalten, Infrastruktureinrichtungen gibt es daher kaum.

Mit rund 20.000 Einwohnern (fast 13 % der Neusser Gesamtbevölkerung) leben im Neusser Westen die wenigsten Personen.

### **Charakteristika der Stadtteile im Süden**

*(Weckhoven, Hoisten, Speck / Wehl / Helpenstein und Allerheiligen / Rosellen / Rosellerheide / Neuenbaum)*

Die Charakteristik der Stadtteile im Süden variiert zum Teil stark. Während Speck, Wehl und Helpenstein drei kleine Wohndörfer sind, die von landwirtschaftlichen Nutz-



flächen umgeben werden, und auch Hoisten und Rosellen eher einen dörflichen Charakter aufweisen, dominieren in Weckhoven 1960er und 1970er Jahre Bauten. Allerheiligen hat sich wiederum aufgrund der Ausweisung von großen Neubaugebieten zu einem modernen Stadtteil mit neuer Infrastruktur entwickelt, der auch weiterhin im Fokus von Siedlungsentwicklungen steht.

Sowohl der Ortsteil Rosellen (inkl. Rosellerheide und Neuenbaum) als auch Hoisten sind entlang ihres ursprünglichen Siedlungskernes gewachsen und werden durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. An den Ortsgrenzen (in Hoisten im Norden, in Rosellen im Osten) befinden sich jeweils kleinere Gewerbegebiete. Die Versorgungsstruktur ist insgesamt ausreichend.

Der dörfliche Kern von Weckhoven ist gegenüber der umfangreichen Siedlungsentwicklung in den Hintergrund getreten. Punkthäuser, Geschosswohnungsbauten sowie Reihen- und Einfamilienhäuser durchzogen von Grünflächen formen das Ortsbild. Die Einwohnerdichte liegt bei leicht überdurchschnittlichen 27 EW / ha.

Der Stadtbezirk Rosellen (Ortsteile Rosellen und Allerheiligen) stellt sowohl flächenmäßig als auch bezogen auf die Einwohneranzahl den größten Bezirk dar. Dies wirkt sich auch auf die Gesamteinwohnerzahl der Stadtteile im Neusser Süden aus. Mit gut 14.500 Einwohnern lebt knapp die Hälfte der rund 27.900 Bewohner des Neusser Südens in Rosellen. Dies entspricht rund 17 % der Neusser Bevölkerung.

Auch wenn sich die Siedlungsstruktur der einzelnen Stadtteile im Süden unterscheidet, so ist ihnen doch gemein, dass sie alle im starken Bezug zum umgebenden Landschaftsraum stehen.

#### **2.1.4 Naturräumliche Gegebenheiten**

##### **Natur- und Landschaftsraum**

Naturräumlich gehört das Neusser Stadtgebiet zur linksrheinischen Niederterrassenebene und befindet sich am Übergang vom Niederrheinischen Tiefland im Norden zur Niederrheinischen Bucht im Süden. Die naturräumliche Grenze zwischen diesen beiden Großlandschaften bildet die Erft.

Während die Kernstadt von Neuss sowie die Stadtteile am Rhein und im Süden auf der Niederterrasse des Rheins liegen, befindet sich der Westen des Stadtgebietes auf der höher gelegenen Krefelder Mittelterrasse. Die Auenbereiche der Erft, des Norfbaches und des Hummelbaches gliedern zusätzlich die Niederterrasse. Darüber hinaus wird das Stadtgebiet durch die Rheinaue und die Erftniederung geprägt.

Der höchste Geländepunkt des Stadtgebietes liegt bei 67,5 m über NN bei Neuss-Holzheim, der tiefste Geländepunkt ist bei 30 m über NN im Bereich der Hafeneinfahrt zu finden.

Die Rheinaue ist in weiten Bereichen noch naturnah gestaltet und wird traditionell als Grünland genutzt. Im Uedesheimer Rheinbogen sind heute aber auch ackerbauliche Nutzungen vorzufinden. Teile der Rheinaue stehen unter Naturschutz, um die Entwicklung einer naturnahen, offenen Auenlandschaft zu gewährleisten. Wiederum andere



Bereiche sind aufgrund von umfangreichen Eindeichungen in eine überflutungsfreie Restau umgewandelt worden. Diese Bereiche sind überwiegend baulichen Nutzungen zugeführt worden.

Die Auenbereiche der Erft, des Norfbaches und des Hummelbaches stellen mit zum Teil naturnahen Vegetationskomplexen in der ansonsten dominierenden Agrarlandschaft wertvolle ökologische und landschaftsprägende Strukturelemente dar. Dies gilt auch für die postglazialen Dünenbildungen Himmelsberg und Reckberg auf dem Hochufer des Rheins.

### **Böden**

Die Böden im Stadtgebiet Neuss sind stark von der Fließgewässerdynamik des Rheins und seinen fruchtbaren Terrassenablagerungen beeinflusst. Im natürlichen Überflutungsbereich des Rheins herrschen braune Auenböden vor, die eine hohe bis sehr hohe Bodenfruchtbarkeit aufweisen, allerdings aufgrund der Überflutungsgefahr kaum für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden.

Im Bereich der Niederterrassenflächen sind überwiegend Braunerden vorzufinden. Es handelt sich dabei um stark sandige Lehmböden mittlerer Ertragsfähigkeit. Im Niederungsbereich zwischen Erft und Norf kommen verbreitet auch Gley-Braunerden und Gley-Parabraunerden vor.

Auf der Mittelterrasse sind vor allem Parabraunerden (sandige oder schluffige, stellenweise schwach pseudovergleyte Lehmböden) vorzufinden. Diese sehr ertragreichen Böden haben dazu geführt, dass der Mittelterrassenbereich fast vollständig als Getreide-, Hackfrucht- und Zuckerrübenanbaugesbiet genutzt wird.

Im Niederungsbereich von Erft und Norf kommen auch grundwasserbeeinflusste Gleye und Pseudogley-Gleye vor. Diese stellen aufgrund ihres Biotopentwicklungspotenzials ökologisch wertvolle Böden dar.

Die ökologisch wertvollsten Böden sind die Niedermoor- und Gleyböden im Bereich der Erft-, Norf-, Hummelbach- und Stingesbachaue sowie die nährstoffarmen Sandböden im Bereich Reckberg, Himmelsberg und Mühlenbusch.

### **Vegetation**

Der Neusser Freiraum wird hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Acker-, Grünland- und Gartenbauflächen umfassen fast 40 % der Gesamtfläche und befinden sich vor allem im Westen und Süden des Stadtgebietes. Besonders im Westen ist der Anteil an strukturarmen, teilweise auch großflächig ausgeräumten Ackerflächen sehr hoch.

Das Grünland ist auf ein Minimum reduziert und konzentriert sich fast ausschließlich auf nicht ackerfähige Standorte in der Rhein- und Erftaue.

Neuss gehört zu den waldärmsten Städten des Landes NRW. Der Waldanteil liegt momentan bei rund 6,6 %, er wird aber durch Aufforstungsmaßnahmen stetig vergrößert. Die größten zusammenhängenden Waldflächen sind im Stadtwald, im Bereich der Ölganginsel und im Mühlenbusch zu finden. Weitere größere Waldflächen existieren



auch in den Niederungsbereichen von Erft, Norf, Hummel- und Stingesbach. Weitestgehend waldfrei ist dagegen das Westfeld.

Neben Wald- und Landwirtschaftsflächen sind im Freiraum fast nur in den Niederungs- und Auenbereichen der Fließgewässer auch andere Vegetations- und Nutzungsformen wie Kleingehölze vorzufinden.

### **Klima**

Neuss befindet sich im maritim beeinflussten nordwestdeutschen Klimabereich und weist ein mildes Klima mit ganzjährigen Niederschlägen auf. Charakteristisch sind regenreiche, milde Winter und feuchte Sommer. Die Niederschlagsverteilung beträgt im langjährigen Mittel knapp 800 mm. Im Sommer herrschen West-Südwest-Winde, im Winter Südwest-Winde vor.

Nach der Synthetischen Klimafunktionskarte des Umweltinformationssystems der Stadt Neuss aus dem Jahr 1995 wird das Stadtzentrum zwischen Hafen und Promenade lokalklimatisch dem Cityklima zugeordnet, die übrige Innenstadt und die Südliche Furth dem Klima verdichteter Stadtbebauung II (überwärmte Blockstruktur). Die übrigen Kernstadtbezirke weisen überwiegend ein Klima verdichteter Stadtbebauung I (Blockstruktur) auf. Diese Bereiche unterliegen aufgrund ihrer dichten Bebauung thermischen und bioklimatischen Belastungen. Eine positive klimatische Wirkung entfalten im Bereich der stark verdichteten Ortsteile dagegen vor allem größere Parkanlagen und Grünflächen.

Das Hafengebiet mit dem Barbaraviertel, das Hammfeld und das Gebiet Moselstraße sind durch Klimate der Industrie- und Gewerbegebiete geprägt. Diese stellen starke Wärmeinseln mit einem geringen Luftaustausch dar.

Die Randbereiche der Kernstadt und die Stadtteile der Außenbezirke sind teils durch Klimate verdichteter, teils lockerer Stadtbebauung gekennzeichnet. Die Freiräume zwischen den einzelnen Ortsteilen bieten als Freilandklimatope wichtige klimatische Ausgleichsräume und dienen der Durchlüftung der innerstädtischen Flächen.

Als bedeutsame Belüftungskorridore sind das Westfeld, der Raum Obererft / Hummelbachau und der Bereich vom Sandhofsee bis zur Obererft zu werten. Des Weiteren dienen die großen Freiflächen der Rheinauen als klimatische Ausgleichsflächen.

### **2.1.5 Kulturlandschaften**

Aus der Wechselwirkung zwischen naturräumlichen Gegebenheiten und menschlicher Einflussnahme entstehen im Laufe der Zeit Kulturlandschaften. Aufgrund der stetigen Weiterentwicklung ist der dynamische Wandel ein Wesensmerkmal von Kulturlandschaften.

Die kulturlandschaftliche Darstellung ist auf Landesebene im Kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen enthalten und wird auf



der regionalplanerischen Ebene in dem Kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zum Regionalplan Düsseldorf ausdifferenziert sowie im Entwicklungsplan Kulturlandschaft des Rhein Kreis-Neuss dargestellt.

Der Neusser Raum wird auf Ebene des Landes NRW (Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen) durch folgende Kulturlandschaften geprägt:

- die Kulturlandschaft Rheinschiene und
- die Kulturlandschaft Krefeld – Grevenbroicher Ackerterrassen.

Die Kulturlandschaft im Stadtgebiet von Neuss zeichnet sich durch die landwirtschaftlichen Strukturen im Westen von Neuss, die linienhaften Kulturlandschaftsbereiche wie die Limesstraße, den Napoleonischen Nordkanal und die strategische Bahnlinie sowie durch weitere Kulturlandschaftsbereiche auf unterschiedlichen Maßstabsebenen (Landesplanungsebene, Regionalplanungsebene, Flächennutzungsplanungsebene und darunter) aus.

Im Einzelnen handelt es sich im Bereich der Landesebene um folgende Kulturlandschaftsbereiche im Stadtgebiet von Neuss (Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen):

- KLB 19.03: Bedeutsamer Kulturlandschaftsbereich Knechtsteden –Stommeler Busch (Stichworte: Kloster mit umgebender Landschaft, Feuchtböden, Moore)
- KLB 19.13: Bedeutsamer Kulturlandschaftsbereich Neuss (Stichworte: Römisches Militärlager, Stadt/Siedlung, Hafen).
- KLB 18.04: Bedeutsamer Kulturlandschaftsbereich Nordkanal (Stichworte Schifffahrtskanal, Wärtergebäude, Hafen)
- KLB 19.14: Bedeutsamer Kulturlandschaftsbereich Rhein (Stichworte Strom/Fließgewässer und charakteristische Siedlungsstrukturen)
- KLB 18.03 Bedeutsamer Kulturlandschaftsbereich Untere Erft und Gillbach (Stichwort Auenbereiche)
- KLB 19.05 Landesbedeutsamer Kulturlandschaftsbereich Römische Limesstraße (Stichworte Römerstraße, Verbindung Infrastruktur)

Auf der Ebene der Regionalplanung (Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Düsseldorf) werden ausdifferenziert folgende Kulturlandschaftsbereiche für das Neusser Stadtgebiet benannt und beschrieben:

- Nordkanal (Kulturlandschaftsbereich Regionalplan Düsseldorf 091)  
Lineares Kulturlandschaftselement von Neuss über Viersen, Grefrath nach Herongen. Von Napoleon zur Verbindung von Rhein und Maas initiiertes, unvollendet gebliebenes Kanalprojekt (1801; 1808-1813). In Neuss Staubecken und Schleuse
- Einzelhöfe Dannerhof, Buscherhof, Vockrath  
(Kulturlandschaftsbereich Regionalplan Düsseldorf Nr. 198)  
Bereich um die Hofanlagen des 18./19. Jahrhunderts in der Börde mit gestalteten Freiräumen.
- Strategische Bahnlinie (Kulturlandschaftsbereich Regionalplan Köln 070)



Geplante und größtenteils ausgeführte Bahnstrecke von Neuss-Holzheim nach Dernau-Rech im Ahrtal; Planung und Bauzeit ab 1907, als Güterzugentlastungsstrecke zwischen dem Ruhrgebiet und dem „Minette-Gebiet“ Elsaß-Lothringen und Luxemburg; vor dem Ersten Weltkrieg als militär-strategische Bahnlinie für Frankreichfeldzug ausgebaut; aktuell befahrene Abschnitte: Rommerskirchen - Niederaußem, Bergheim-Quadrath - Horrem; erhaltene Abschnitte: Horrem - Liblar - Weilerswist (Fortsetzung unter der A 61), bei Rheinbach.

- Untere Erftaue (Kulturlandschaftsbereich Regionalplan Düsseldorf 197)  
Kulturlandschaft von Neuss-Selikum bis Grevenbroich-Wevelinghoven mit Gut Selikum, Schloss Reuschenberg, den wassertechnischen Anlagen der Napoleonzeit, Erprather Mühle, Haus Eppinghoyen, Bergerhof, Gut Hombroich, Mühle Gilverath, Ortslage Wevelinghoven mit Untermühle.  
In der Erftaue konservierte geoarchäologische Relikte, mittelalterliche Motten; auf hochwasserfreien Hochlagen intensive urgeschichtliche, römische und mittelalterliche Besiedlung und Landnutzung, Siedlungsgunstgebiete mit Wasserversorgung und ertragreichen Lössböden.
- Untere Norfbachaue  
(Kulturlandschaftsbereich Regionalplan Düsseldorf 205)  
Höfe in der Niederung: Gut Vellbrüggen, Norfer Hof, Müggenburg.
- Historischer Stadtkern Neuss  
(Kulturlandschaftsbereich Regionalplan Düsseldorf 202)  
Historischer Stadtkern (Grundriss) mit Stadterweiterung einschließlich der Grünanlagen (Stadtgarten am Nordkanal, Rosengarten sowie Grünzone an der Promenadenstraße). Römische Zivilsiedlung und Hafenanlage des Militärlager Novaesium; mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungs- und Nutzungsrelikte, Stadttore, Stadtmauer, Stadtgraben.

Darüber hinaus befinden sich Teile von zwei wertvollen Kulturlandschaftsbereichen gemäß Entwicklungsplan Kulturlandschaft des Rhein-Kreises Neuss im Neusser Stadtgebiet. Es handelt sich dabei um den Uedesheimer Rheinbogen als Teil des wertvollen Kulturlandschaftsbereichs Urdenbach-Zons-Worringen und um die Ausläufer des Mühlenbusches in Rosellerheide als Teil des wertvollen Kulturlandschaftsbereichs Knechtsteden. Die wertvollen Kulturlandschaftsbereiche werden durch ein verdichtetes Vorkommen bedeutsamer Kultur- und Naturgüter geprägt. Hierzu zählen u. a. hochrangige europäische bzw. nationale Naturschutzgebiete sowie hohe Güter des Kulturerbes wie Bau- und Bodendenkmäler von internationalem und nationalem Rang. Verbunden mit diesem hohen Gut des Kulturerbes ist auch ihre harmonische Einbindung in die Landschaft sowie ihre Sicht- und Erlebbarkeit.

### 2.1.6 Bau- und Bodendenkmäler

Neuss verfügt aufgrund seiner bedeutsamen Geschichte seit der frühen Gründung des ersten römischen Militärlagers um 16 v. Chr. und den Anfängen der zivilen Besiedlung



ab ca. 25 n. Chr. über rund 600 eingetragene Baudenkmäler sowie 25 Bodendenkmäler und einen durch Satzung festgesetzten Denkmalbereich. Darüber hinaus befinden sich ca. 100 potenzielle Denkmäler in der fachlichen und rechtlichen Prüfung.

Die Denkmäler besitzen daher eine lokalspezifische Bedeutung bei den Zielen und Leitlinien der Bauleitplanung über die ganz konkreten Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege hinaus. Dabei sind zu nennen; die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB), der Belange der Baukultur, der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Ebenfalls sei auf die Ausführungen zu den umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB) im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan verwiesen.

Stellvertretend für die zahlreichen Denkmäler im Stadtgebiet können aufgrund der räumlichen Ausdehnung und des Flächenbezugs denkmalgeschützte Mehrheiten und flächenhafte Denkmäler genannt werden, wie z.B. die Vierkanthöfe wie das Gut Hellenbroich, Gut Kallenhof, Bejählinger Hof, Böxhof, Buscher Hof, Haus Hombroich mit Park, Gut Vellbrüggen, das Collegium Marianum, sowie die Miethausbebauung in der südlichen Furth rund um Alemannenstraße / Adolfstraße / Burgunderstraße, die Siedlungen Viersener Straße, Kamillianerstraße und Klara-Fey-Straße oder der alte Teil des Hauptfriedhofs mit jüdischem Friedhof sowie der Botanische Garten.

Als herausragende Bodendenkmäler sind der Verlauf des Limes mit den ehemaligen römischen Legionslagern zu nennen, aber auch geschützte Kulturdenkmäler wie z.B. der Nordkanal, die Untere Erftaue oder die Untere Norfbachau sowie der Stadtkern von Neuss selbst. Die Niederlande und Deutschland beabsichtigen die Rheingrenze, den sog. „Niedergermanischen Limes“ als Teil der internationalen UNESCO-Welterbestätte „Grenzen des Römischen Reiches“ einzutragen.

Darüber hinaus gibt es, außerhalb des Rahmens des Denkmalschutzgesetzes, im Neusser Stadtgebiet historisch erhaltenswerte Ortskerne wie z.B. die Neusser Altstadt, die Ortskerne Grefrath, Holzheim, Rosellen und Selikum.

Auskünfte zu einzelnen Denkmälern und zur Lage der Denkmäler im Stadtgebiet können über die Fachbehörde (Untere Denkmalschutzbehörde, erreichbar über [www.neuss.de](http://www.neuss.de)) eingeholt werden. Zum Schutz der Denkmäler bedarf es gemäß § 9 DSchG NRW der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde, wenn Baudenkmäler, ortsfeste Bodendenkmäler oder bewegliche Denkmäler beseitigt, verändert oder die Nutzung geändert werden sollen. Zudem bedarf es der Erlaubnis, wenn in der engeren Umgebung von Denkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden sollen und dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt kein Eingriff in Baudenkmäler, ortsfeste Bodendenkmäler, bewegliche Denkmäler und den Denkmalbereich. Sollten Eingriffe in den nachfolgenden Planungsebenen geplant werden, so müssen diese im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft und mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden.



## 2.2 Vorgaben überörtlicher Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne (der Flächennutzungsplan und die Bebauungspläne) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung textliche oder zeichnerische Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes zu verstehen. In Nordrhein-Westfalen werden die Ziele der Raumordnung über den Landesentwicklungsplan als Raumordnungsplan der Landesplanung und die Regionalpläne der fünf Bezirksregierungen und des Regionalverbandes Ruhr als Raumordnungspläne der Regionalplanung festgelegt.

Die Ziele der Raumordnung können durch Abwägung nicht überwunden werden und sind dementsprechend im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung zu beachten. Die Darstellungen des FNPs dürfen diesen nicht widersprechen, da ein Widerspruch zur Unwirksamkeit des Planes führt. Allerdings bestehen für die kommunale Planungsebene Konkretisierungsspielräume.

Um einen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu vermeiden und der Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nachzukommen, werden im Folgenden die wesentlichen Ziele auf der Ebene der Landes- und Regionalplanung vorgestellt und diese bei der Festlegung der Inhalte des neuen Flächennutzungsplans beachtet.

### 2.2.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

#### Landesplanung

Ziel der Landesplanung ist die zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Landesgebietes Nordrhein-Westfalen. Dabei sollen sowohl die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamttraumes der Bundesrepublik Deutschland als auch der regionalen und kommunalen Planungsgebiete in Nordrhein-Westfalen berücksichtigt werden (Gegenstromprinzip).

Leitvorstellung der Landesplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen des Landes beiträgt.

Der zurzeit gültige Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist am 08. Februar 2017 in Kraft getreten. Dieser LEP hat bereits eine erste Änderung erfahren, die am 06. August 2019 in Kraft getreten ist.

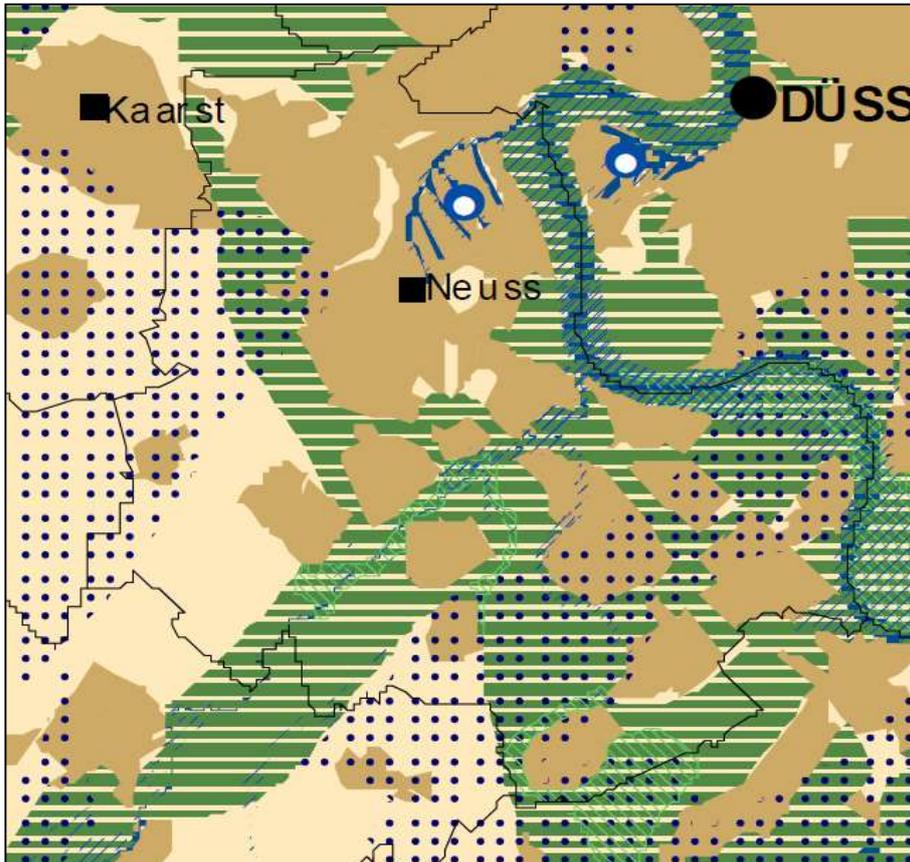
Aus dem zeichnerischen Teil des LEP NRW gehen für das Stadtgebiet Neuss im Wesentlichen folgende Festlegungen hervor (vgl. Abb. 4):

- die Einstufung der Stadt Neuss als Mittelzentrum gemäß dem System der Zentralen Orte;
- die Klassifizierung des Neusser Hafens als einer von zehn landesbedeutenden Häfen;



- die Abgrenzung der Bereiche, die vorrangig Siedlungs- bzw. Freiraumfunktionen erfüllen (Festlegung als Siedlungs- bzw. Freiraum);
- die Vorgabe von Gebieten für den Schutz der Natur sowie von Grünzügen und
- die Vorgabe von Gebieten zum Schutz des Wassers sowie von Überschwemmungsbereichen.

**Abb. 4:** Landesentwicklungsplan NRW – Zeichnerische Festlegungen



**Quelle:** Staatskanzlei NRW 2017 (b)

Der Fokus des neuen LEP NRW liegt auf der Realisierung einer bedarfsgerechten, flächensparenden, klimagerechten und umweltverträglichen räumlichen Entwicklung. Über die Formulierung von Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes zu folgenden Themenfeldern soll dies gewährleistet werden:

- Räumliche Struktur des Landes
- Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung
- Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel
- Regionale und grenzübergreifende Zusammenarbeit
- Siedlungsraum
- Freiraum
- Verkehr und technische Infrastruktur
- Rohstoffversorgung
- Energieversorgung



Die für die Neuauflistung des Flächennutzungsplans maßgeblich relevanten Ziele und Grundsätze des neuen LEP NRW sind insbesondere in den folgenden Themenfeldern enthalten:

### **RÄUMLICHE STRUKTUR DES LANDES**

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. Unberührt davon kann in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen eine Siedlungsentwicklung stattfinden.

Dies ist dann möglich, wenn die Siedlungsentwicklung unmittelbar an den Siedlungsraum anschließt und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht, es sich um angemessene Erweiterungen oder Nachfolgenutzungen vorhandener Betriebsstandorte oder um eine Betriebsverlagerung zwischen benachbarten Ortsteilen handelt und/oder es sich um die angemessene Weiterentwicklung vorhandener Standorte von überwiegend durch bauliche Anlagen geprägten Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich der Ferien- und Wochenendhausgebiete für diese Zwecke handelt. (Ziel 2-3).

Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes dies erfordert oder die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind (Ziel 2-3).

In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Darüber hinaus ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines solchen Ortsteils zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich möglich, wenn ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung sichergestellt wird (Ziel 2.4).

### **SIEDLUNGSRAUM**

#### *Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum*

Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten (Ziel 6.1-1).

Dabei sind auch die Leitbilder der „europäischen Stadt“ und der „dezentralen Konzentration“ als Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (Grundsätze 6.1-3 und 6.1-5).

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich (Grundsatz 6.1-6). Durch Flächenrecycling sollen Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt werden (Grundsatz 6.1-8).



Große Siedlungsbereiche sollen siedlungsstrukturell und durch ein gestuftes städtisches Freifächensystem gegliedert und aufgelockert werden. Dies soll auch Erfordernisse zur Anpassung an den Klimawandel erfüllen. Die räumliche Entwicklung soll die bestehende Vulnerabilität (Empfindlichkeit) des Siedlungsraums gegenüber Klimafolgen – insbesondere Hitze und Starkregen – nicht weiter verschärfen, sondern die Widerstandsfähigkeit des Siedlungsraums stärken und dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern (Grundsatz 6.1-7).

#### Ergänzende Festlegungen für Allgemeine Siedlungsbereiche

Die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden soll auf solche Allgemeine Siedlungsbereiche ausgerichtet werden, die über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verfügen (zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche). Vorhandene Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs sollen bei der Ausrichtung der Siedlungsentwicklung besonders berücksichtigt werden (Grundsatz 6.2-1 und 6.2-2).

#### Ergänzende Festlegungen für Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen

Für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe ist in Regionalplänen auf der Basis regionaler Abstimmungen (regionale Gewerbe- und Industrieflächenkonzepte) und in Bauleitplänen ein geeignetes Flächenangebot zu sichern (Ziel 6.3-1).

Regional- und Bauleitplanung sollen dafür Sorge tragen, dass durch das Heranrücken anderer Nutzungen die Entwicklungsmöglichkeiten für emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe innerhalb bestehender Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen nicht beeinträchtigt werden (Grundsatz 6.3-2).

Neue Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen sind unmittelbar anschließend an die vorhandenen Allgemeinen Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen festzulegen (Ziel 6.3-3).

#### Großflächiger Einzelhandel

Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind künftig nur noch in den im Regionalplan festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) zulässig (Ziel 6.5-1).

Darüber hinaus dürfen großflächige Vorhaben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment i. d. R. auch nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) einer Kommune realisiert werden.

Für großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment wurden Ausnahmen definiert (Ziel 6.5-2). Zugleich dürfen sie andere ZVB in ihrer Funktion nicht wesentlich beeinträchtigen (Ziel 6.5-3).

Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment dürfen auch außerhalb der ZVB umgesetzt werden. Das Angebot an zentrenrelevanten Randsortimenten ist dabei auf maximal 10 % (als Ziel) der Verkaufsfläche bzw. 2.500 m<sup>2</sup> (als Grundsatz) zu beschränken (Ziele 6.5-5 & 6.5-6).

Vorhandene großflächige Einzelhandelsstandorte außerhalb der ZVB dürfen als solche überplant werden, die Verkaufsflächen sind aber auf den genehmigten Bestand



zu begrenzen. Geringfügige Erweiterungen zum Erhalt des Betriebsstandortes sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich (Ziel 6.5-7).

Dem Entstehen und Verfestigen von zentrenschädlichen Einzelhandelsansammlungen (Einzelhandelsagglomerationen) außerhalb der ASB und der ZVB ist außerdem entgegenzuwirken (Ziel 6.5-8).

### **FREIRAUM**

Der Freiraum soll erhalten werden; seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen sollen gesichert und entwickelt werden. Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (Grundsatz 7.1-1).

Ein wesentlicher Aspekt des Freiraumschutzes liegt in einer zukünftig sparsameren Inanspruchnahme von Freiflächen insbesondere für Siedlungszwecke. Dabei kommt einer entsprechenden Steuerung der Siedlungsentwicklung besondere Bedeutung zu.

Weiterhin ist in Ziel 6.1-1 festgelegt, dass die Erweiterung des Siedlungsraums in den bisher nicht genutzten Freiraum nur unter den dort näher genannten Voraussetzungen erfolgen darf. Hier ist auch verbindlich festgelegt, dass bisher in Regional- oder Flächennutzungsplänen für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, wieder dem Freiraum zuzuführen sind, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind. Bei der Inanspruchnahme von Freiraum ist der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen als gewichtiger Belang in die Abwägung einzustellen.

### **Regionalplanung**

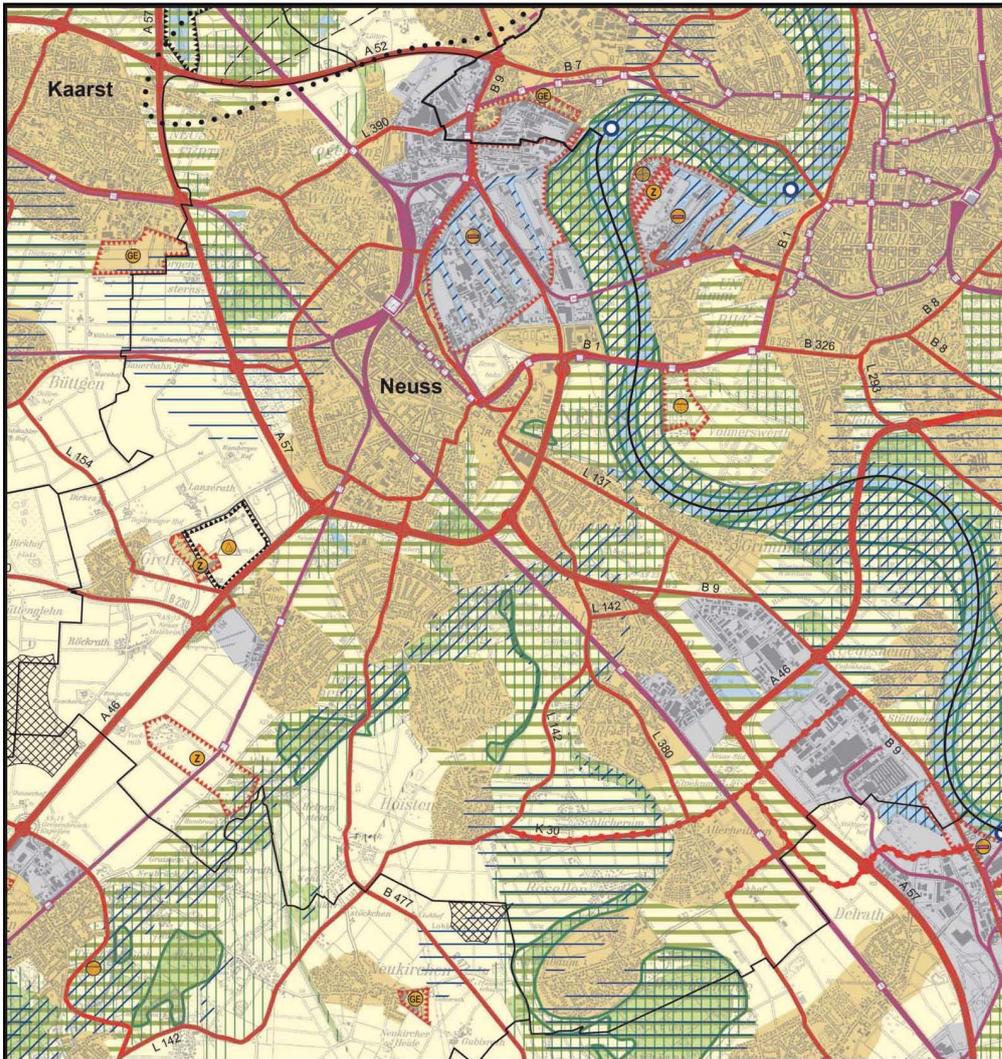
Der Regionalplan konkretisiert die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf der regionalen Ebene. Dadurch wird der Rahmen für die Entwicklung der Gemeinden im Planungsraum Düsseldorf vorgegeben. Zugleich ist er auch Landschaftsrahmenplan und forstlicher Rahmenplan.

Der derzeitige Regionalplan für den Planungsraum Düsseldorf (RPD) ist am 13. April 2018 in Kraft getreten und löst damit für den Planungsraum Düsseldorf (Regierungsbezirk Düsseldorf ohne die zum RVR gehörigen Kommunen) den bisherigen Regionalplan (GEP99) ab. Die Regelungen des RPD sind somit gemäß §§ 4 und 5 Raumordnungsgesetz (ROG) sowie gemäß fachrechtlicher Raumordnungsklauseln bei der kommunalen Bauleitplanung, der Landschaftsplanung und vielen weiteren fachrechtlichen Verfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Abbildung 5 zeigt einen Auszug aus der Plandarstellung des Regionalplanes. Die Inhalte des vorliegenden Flächennutzungsplanes sind mit dem aktuellen Regionalplan abgestimmt.



**Abb. 5:** Ausschnitt Stadtgebiet Neuss Regionalplan – Stand April 2018



**Quelle:** Website Bezirksregierung Düsseldorf – Regionalplan

Für diesen Flächennutzungsplan sind insbesondere die folgenden Ziele, Grundsätze und Erläuterungen des Regionalplanes Düsseldorf von Bedeutung:

### **SIEDLUNGSSTRUKTUR**

#### Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum

Die Kommunen haben bei der Bauleitplanung zu gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet. In den zeichnerisch nicht als Siedlungsraum dargestellten Ortsteilen ist die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe auszurichten. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung – insbesondere für Ortsteile, die für andere, noch kleinere Ortsteile Versorgungsfunktion übernehmen, kann es erforderlich sein, entsprechende Bauleitpläne aufzustellen (3-1-1, Ziel 1).

Die kommunale Baulandentwicklung muss bedarfsgerecht erfolgen (3-1-2, Ziel 1). Um die landesplanerischen Vorgaben „Vorrang der Innenentwicklung“ und „Flächenspar-



same Siedlungsentwicklung“ im Planungsgebiet zu verwirklichen, muss die kommunale Baulandentwicklung nach den folgenden zeitlichen und räumlichen Kriterien durchgeführt werden: Innen- vor Außenentwicklung, Flächentausch und Flächenrücknahme (3-1-2, Ziel 2).

Der Regionalplan legt sowohl den Bedarf und die Reserven für Wirtschaftsflächen als auch den Bedarf und die Entwicklungspotenziale für Wohnen in zwei Flächenbedarfskonten fest. Mittels des sogenannten Komponentenmodells wird der zukünftige regionale Wohnungsbedarf für die Kreise und kreisfreien Städte anhand der Haushaltsvorausberechnung NRW (IT.NRW 2012) in Wohneinheiten berechnet. Der regionale Bedarf wird dann anhand raumordnerischer Kriterien auf die Kommunen umgelegt. Die Berechnung des Bedarfs an Wirtschaftsflächen erfolgt über den sogenannten „regionalen Handlungsspielraumansatz“. Dies ist eine modifizierte Trendfortschreibung, die mit einem Controlling im Rahmen des periodisch wiederkehrenden Siedlungsmonitorings verbunden ist.

Die in den Flächenbedarfskonten ausgewiesenen Flächenbedarfe können im Planungszeitraum ohne weitere Bedarfsprüfung durch eine Regionalplanänderung oder Flächennutzungsplanänderung umgesetzt werden (3-1-2, Ziel 3).

#### Allgemeine Siedlungsbereiche

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung soll Bauland vorrangig in den „zentralörtlich bedeutsamen“ ASB (ZASB) entwickelt werden (3-2-1, Grundsatz 1).

In den Kommunen, die über Siedlungspotenziale in ASB und über wohnbauliche FNP-Reserven verfügen, die an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs liegen, soll die Baulandentwicklung an diesen Haltepunkten genauso vorrangig wie in den ZASB erfolgen (3-2-1, Grundsatz 2).

Bei der vorbereitenden bauleitplanerischen Entwicklung von Siedlungspotenzialen für Wohnzwecke sollen die Kommunen frühzeitig die Kosten für die Infrastruktur und deren Folgekosten – dem Stand der Planung entsprechend – für die zu entwickelnde Fläche und potenzielle Alternativflächen im Innen- und Außenbereich ermitteln, vergleichen und die Kostengesichtspunkte in die planerische Abwägung einbeziehen (3-2-1, Grundsatz 4).

Die Skihalle in Grefrath wird als Allgemeiner Siedlungsbereich für die zweckgebundene Nutzung „Freizeitanlage Skihalle“ dargestellt (ASB-Z). In den Allgemeinen Siedlungsbereichen für zweckgebundene Nutzungen sind Planungen für Nutzungen, die nicht unter die Zweckbindung fallen, ausgeschlossen (3-2-2, Ziel 1).

#### Bereiche für Gewerbe und Industrie

In den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) können emittierende Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt, in ihrem Bestand gesichert und erweitert werden. Soweit für diese Bereiche Bauleitpläne aufgestellt werden, sind sie als gewerbliche Bauflächen im Sinne von § 1 BauNVO oder als Gewerbegebiete im Sinne von § 8 BauNVO oder Industriegebiete im Sinne von § 9 BauNVO darzustellen bzw. festzusetzen (3-3-1, Ziel 1).



Die Umsetzung der ASB für eine gewerbliche Nutzung und der ASB mit der Zweckbindung Gewerbe (ASB-GE) – diese Kategorie wird in Neuss nicht dargestellt – kann durch die Planung von gewerblichen Bauflächen im Sinne von § 1 BauNVO, Gewerbegebieten im Sinne von § 8 BauNVO und Sonderbauflächen und Sondergebieten, soweit deren Zweckbestimmung mit einer gewerblichen Nutzung im Sinne von § 8 BauNVO vergleichbar ist, erfolgen (3-3-1, Ziel 2).

Grenzen GIB und ASB oder ASB-GE aneinander, dann soll durch Regelungen in der Bauleitplanung oder andere geeignete Maßnahmen zum einen verhindert werden, dass durch heranrückende Wohnbebauung oder andere heranrückende schutzbedürftige Nutzungen bzw. schutzbedürftige Baugebiete der Standort bereits ansässiger emittierender Gewerbe- und Industriebetriebe in seiner bisherigen Nutzung in den GIB gefährdet wird. Zum anderen soll verhindert werden, dass Betriebserweiterungsflächen und freie Bauflächen (Reserven) in den GIB nicht mehr für die Erweiterung oder Ansiedlung von emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben genutzt werden können. Die Abstände sollen vorrangig in den ASB oder ASB-GE gesichert werden. Ein Abstandserfordernis kann auch gegeben sein, wenn GIB und ASB oder ASB-GE nicht unmittelbar aneinandergrenzen, aber sich in einem GIB Betriebe befinden, die größere Abstände erfordern (3-3-1, Grundsatz 1).

Der Neusser Hafen sowie der Bereich Neuss-Uedesheim/Dormagen Stürzelberg sind als GIB mit der Zweckbindung Standort des kombinierten Güterverkehrs – Hafennutzungen und hafenaffines Gewerbe – dargestellt (3-3-2, Ziel 1). Innerhalb der mit Zweckbindung als Standort des kombinierten Güterverkehrs dargestellten Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen mit Zugang zu einer Wasserstraße und Anbindung an das Schienennetz sind mit Mitteln der Bauleitplanung Flächen für die innergebietliche Anbindung der Einrichtungen für den Güterumschlag zwischen See- und Landweg an das übergeordnete Schienennetz vorzuhalten.

In den Bauleitplänen dürfen neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen oder die darin zulässigen Baugebiete nur in einem Abstand von mehr als 300 m von den Grenzen der GIB mit Zweckbindung Standorte des kombinierten Güterverkehrs – Hafennutzungen und hafenaffines Gewerbe – ausgewiesen werden. Ausnahmsweise sind solche Planungen in einem Abstand von weniger als 300 m möglich, wenn hierdurch kein neues Abstandserfordernis zu einem Hafenstandort ausgelöst wird.

Nicht umgesetzte Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen und entsprechende Baugebiete in einem Abstand von weniger als 300 m, die die Einhaltung eines Abstandes zu einem Standort des kombinierten Güterverkehrs – Hafennutzungen und hafenaffines Gewerbe – erfordern, sind zurückzunehmen, sofern keine Entschädigungsansprüche nach BauGB ausgelöst werden und die Rücknahme zu einer Verminderung des Konfliktpotenzials zwischen den Nutzungen führt.

#### Großflächiger Einzelhandel

Maßgeblich für die Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben ist das Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ des LEP NRW. Die im Regionalplan für die Planungsregion Düsseldorf enthaltenen Ziele, Grundsätze und Erläuterungen zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben sind lediglich Ergänzungen bzw. Konkretisierungen



der landesplanerischen Regelungen. Darüber hinaus sind die Kommunen dazu angehalten, ihre kommunalen Einzelhandelskonzepte samt ortsspezifischer Sortimentsliste fortzuschreiben und die zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan darzustellen.

#### **REGIONALE FREIRAUMSTRUKTUR**

Der Regionalplan ist gem. § 10 BNatSchG bzw. § 6 LNatSchG NRW Landschaftsrahmenplan. Eine wichtige Aufgabe des Regionalplanes ist es, den Freiraum zu schützen.

##### Freiraumschutz und Freiraumentwicklung

Freiraumbereiche (Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche, Wald, Oberflächengewässer) sollen als großräumiges, übergreifendes regionales Freiraumsystem erhalten und entwickelt werden. Die Bauleitplanung und die Landschaftsplanung sollen die Erhaltung und Entwicklung der Freiraumbereiche und der Freiraumfunktionen auf der örtlichen Ebene durch entsprechende Darstellungen und Festsetzungen gewährleisten, konkretisieren und ergänzen (4-1-1, Grundsatz 1).

Raumbedeutsame Planungen, die aufgrund ihrer spezifischen Zweckbestimmung nur in den dargestellten Freiraumbereichen realisiert werden können, sollen so freiraumschonend wie möglich durchgeführt werden. Dies bedeutet, dass Trenn-, Zerschneidungs- und Barrierewirkungen vermieden oder minimiert werden, die Schutzwürdigkeit der Böden betrachtet wird und Bebauungsansätze vermieden werden, die mit der dargestellten Freiraumkategorie nicht vereinbar sind (4-1-1, Grundsatz 2).

Regionale Grünzüge sind im Hinblick auf ihre freiraum- und siedlungsbezogenen Funktionen – bis auf einige wenige Ausnahmen – vor einer siedlungsräumlichen Inanspruchnahme zu schützen (4-1-2, Ziel 1). Die Regionalen Grünzüge sind durch Planungen (z.B. Landschaftsplanung und Bauleitplanung) und Maßnahmen in ihren freiraum- und siedlungsbezogenen Aufgaben und Funktionen für die Siedlungsgliederung, als klimaökologisch wirksame Bereiche, für die Erholungsfunktionen und die Vernetzung vereinzelter ökologischer Potenziale zu sichern, zu entwickeln und zu verbessern (4-1-2, Ziel 2).

Unter bestimmten Voraussetzungen (wie z.B. geringer Versiegelungsgrad, Unterordnung der baulichen Anlagen) können Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen in den Freiraumbereichen durch Bauleitplanung dargestellt bzw. festgesetzt werden (4-1-3, Grundsatz 1).

In den Freiraumbereichen für sonstige zweckgebundene Nutzungen (FR-Z) haben solche Nutzungen Vorrang, die durch einen überwiegenden Freiraumanteil bestimmt sind (4-1-3, Ziel 1). Der durch den Freiraum bestimmte Charakter und die vorhandenen Freiraumfunktionen sind zu erhalten (4-1-3, Ziel 2). In Neuss wird der Kulturräum Hombroich als FR-Z dargestellt. Dieser ist der Entwicklung des Museums- und Kulturparks Insel Hombroich sowie der Raketenstation vorbehalten.



### Schutz von Natur und Landschaft

Eine besondere Schutzfunktion erhalten die Freiraumbereiche, die Lebensräume von seltenen Tier- und Pflanzenarten darstellen, die der Entwicklung eines Biotopverbundsystems dienen und Bereiche mit besonderen Potenzialen für den Schutz des Klimas sowie für die Anpassung von Natur und Landschaft an den Klimawandel.

Zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, insbesondere innerhalb der Bereiche mit besonderen Freiraumfunktionen (Bereiche für den Schutz der Natur – BSN und Bereiche für den Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung – BSLE), sind im Zuge der Landschaftsplanung die schutzwürdigen und entwicklungsbedürftigen Landschaftsteile zu konkretisieren und die erforderlichen Schutz- und Entwicklungsziele, Maßnahmen sowie Ge- und Verbote zu bestimmen (4-2-1, Ziel 1).

### Wald

Die kommunale Bauleitplanung soll zur Erhaltung und Entwicklung des Waldes und seiner Funktionen u.a. durch den Verzicht auf die Überplanung von Waldflächen für bauliche Nutzungen und geeignete Darstellungen und Festsetzungen, z.B. als Fläche für Wald, beitragen (4-3, Grundsatz 1).

In waldarmen Gebieten oder zum Ausgleich für die Inanspruchnahme von Wald ist eine Waldmehrung und Ersatzaufforstung anzustreben (4-3, Grundsätze 2 und 3).

### Wasser

In den dargestellten Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz soll die Ausweisung von Bauflächen im Rahmen der Bauleitplanung so erfolgen, dass die Grundwasserneubildung soweit wie möglich gewährleistet bleibt und Beeinträchtigungen und Gefährdungen der Grundwasservorkommen durch die Umsetzung des wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatzes in der verbindlichen Bauleitplanung weitgehend ausgeschlossen werden (4-4-3, Grundsatz 1).

In Überschwemmungsbereichen soll bei der Aufgabe oder Änderung einer raumbedeutsamen Nutzung oder einer Siedlungsnutzung auf der Ebene der Bauleitplanung die Möglichkeit geprüft werden, ob die frei werdende Fläche als Nachnutzung dem Retentionsraum zugeführt werden kann. Sofern das Retentionsvolumen erhalten bleibt oder vergrößert werden kann, soll im Rahmen der Bauleitplanung auch eine Nachverdichtung auf Flächen mit bestehenden Baurechten zulässig sein (4-4-4, Grundsatz 1).

Bestehende und erforderliche Kläranlagen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu sichern (4-4-5, Ziel 1). Der Flächenbedarf für Modernisierungen und Erweiterungen ist dabei ebenfalls zu berücksichtigen (4-4-5, Grundsatz 1).

### Landwirtschaft, Gartenbau und Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche

Der Landwirtschaft wird durch die Ausweisung von Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen (AFA) Rechnung getragen. Um den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der agrarstrukturell bedeutsamen Betriebe nicht zu gefährden, ist die kommunale Bauleitplanung mit den Belangen abzustimmen (4-5-1, Grundsätze 1 und 3). Vor allem im landwirtschaftlich geprägten Neusser Westen sind im Regionalplan AFA festgelegt.



## INFRASTRUKTUR

### Verkehrsinfrastruktur

Die bestehende Verkehrsinfrastruktur soll erhalten und, soweit erforderlich, bedarfsgerecht sowie unter Berücksichtigung überregionaler Verkehrsbeziehungen umweltverträglich ausgebaut werden, um die räumlichen Voraussetzungen für eine raumverträgliche Mobilität von Personen und Gütern zu gewährleisten. Dabei sollen umweltschonende Verkehrssysteme mit hoher Leistung und wirtschaftlicher Tragfähigkeit Vorrang haben. Die weiteren Vorgaben zur Sicherung von Verkehrsstrassen bleiben unberührt (5-1-1, Grundsatz 1).

Die Angebote des öffentlichen Verkehrs sollen so gestaltet sein, dass die zeichnerisch dargestellten Siedlungsräume in angemessener Form an öffentliche Verkehrsmittel angeschlossen werden können (5-1-1, Grundsatz 2).

Bei Planung und Ausbau von Verkehrsinfrastruktur sollen in überwiegend für Wohnzwecke genutzten Bereichen, insbesondere im Bereich von Allgemeinen Siedlungsbereichen, die Belange der Bevölkerung im Hinblick auf Immissionschutz berücksichtigt werden (5-1-1, Grundsatz 3).

### Schienennetz

Die Voraussetzungen für einen Betrieb für den regionalen Verkehr bedeutsamen Verbindungen sind zu erhalten. Die für den regionalen Verkehr bedeutsame Verbindung des kommunalen Schienennetzes, die das Neusser Stadtgebiet betrifft, führt von Düsseldorf-Stadtmitte nach Neuss-Innenstadt über die Josef-Kardinal-Frings-Brücke und Oberkasseler Brücke.

### Transportfernleitungen

Bereiche parallel zu vorhandenen Transportfernleitungen sollen für die Aufnahme weiterer Leitungen freigehalten werden. Neue Planungen und Maßnahmen im Umfeld der Transportfernleitungen sollen entsprechende Erweiterungsoptionen nicht einschränken. Vor allem aber soll die Möglichkeit der Nutzung bestehender Transportfernleitungen nicht durch neue Planungen und Maßnahmen eingeschränkt werden (5-2, Grundsatz 1).

### Windenergieanlagen

Im Regionalplan sind zusätzlich zu den textlichen Regelungen Windenergiebereiche graphisch als Vorranggebiete dargestellt, denen aber keine Konzentrationswirkung zukommt. Es können daher Planungen (Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen) für raumbedeutsame Windenergieanlagen auch außerhalb der Windenergiebereiche vorgesehen werden, sofern dies vereinbar ist mit den sonstigen Vorgaben der Raumordnung (z.B. zeichnerischen und textlichen Darstellungen des Regionalplans) und z.B. dem Fachrecht sowie dem Recht der Bauleitplanung. Nicht zulässig sind Planungen für die Windenergienutzung in Bereichen für den Schutz der Natur (BSN) und Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) – ohne ASB für zweckgebundene Nutzungen. Ergänzend gibt es einige Windenergievorbehaltsbereiche im RPD (5-5-1, Ziel 1).



### Biomasseanlagen

Sofern beabsichtigt ist, Standorte im Siedlungsraum oder in Ortsteilen bauleitplanerisch für raumbedeutsame Biomasseanlagen zu sichern, sollen dafür bevorzugt GIB oder Industriegebiete genutzt werden. Dies gilt insbesondere für Anlagen, von denen erhebliche Emissionen ausgehen (5-5-3, Grundsatz 1).

## **1. ÄNDERUNG DES REGIONALPLANES – MEHR WOHNBAULAND AM RHEIN**

Der Regionalrat hat am 27. Juni 2019 die Erarbeitung der 1. Änderung des Regionalplanes Düsseldorf (RPD) – Mehr Wohnbauland am Rhein – beschlossen. *(Redaktionell ergänzt aufgrund der Verfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 08.07.2021 (AZ: 35.02.01.01-23Nes-FNPNeu-1162) Diese Änderung wurde mit Bekanntmachung am 26.11.2020 rechtswirksam.* Die 1. Änderung sieht vor, in der Planungsregion Düsseldorf rund 100 neue Flächen (ca. 1500 ha) zusätzlich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) darzustellen. Anlass für die 1. Änderung des Regionalplanes ist die Veränderung der Bedarfssituation in den letzten Jahren in der Region. Insbesondere in der Rheinschiene und in den Oberzentren ist der Wohnraumbedarf deutlich angestiegen. Gleichzeitig ist in der extrem verdichteten Planungsregion Düsseldorf der verbliebene Freiraum eine besonders knappe, in vielerlei Hinsicht wertvolle und deshalb unbedingt zu schützende Ressource. Der ungewöhnlich starke Anstieg von Miet- und Immobilienpreisen, aber auch die derzeitige Belastungs- und Stausituation auf den Straßen erfordern in diesem Spannungsfeld zwischen hohem Bedarf für Siedlungen und jetzt schon von allen Raumfunktionen stark beanspruchter Region eine adäquate Antwort für die künftige Siedlungsentwicklung von der Regionalplanung.

Konkret prognostiziert die Bezirksplanungsbehörde für den gesamten Planungsraum des RPD einen um 50.000 Wohnungen höheren Bedarf, als bislang im RPD eingeplant und deutet dies als ein deutliches Indiz für ein Planerfordernis zur Darstellung weiterer Allgemeiner Siedlungsbereiche im RPD (Begründung 1. Änderung RPD, S.13). Wurden im RPD 110.000 Wohnungen zur Bedarfsdeckung erforderlich gehalten, so sind es mit der 1. Änderung des RPD 160.000 Wohnungen bis 2040. Für den lokalen Bedarf der Stadt Neuss werden nach den aktuellen Vorausberechnungen 8.265 Wohnungen bis 2040 benötigt, 1.338 mehr als zuvor (6.928 Wohnungen) im RPD gesichert. Die im Rahmen der 1.Änderung des RPD in Neuss im groben regionalplanerischen Maßstab neu dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche verfügen daher über eine rechnerische Kapazität für ca. 1.460 Wohnungen.

Die Methodik der Bedarfsberechnung, sowie die Ergebnisse für alle Kommunen im Planungsraum finden sich in der Begründung zur 1. Änderung des RPD auf den Seiten 7 bis 24. Hierbei ist auf den wesentlichen methodischen Unterschied zwischen der Wohnungsbedarfsberechnung der regionalen Planungsbehörde und der Stadt Neuss (für diesen Flächennutzungsplan) hinzuweisen. Während der Wohnungsbedarfsprognose für die 1. Änderung des RPD Bevölkerungs- und Haushaltsberechnungen der IT NRW zu Grunde liegen, werden städtische Bevölkerungsprognosen ausschließlich auf Grundlage des Melderegisters gewonnen. Die Umrechnung in wohnungssuchende Haushalte und fehlende Wohnungen erfolgte unter gutachterlicher Begleitung (GEWOS, Hamburg). Während die Stadt Neuss ihre prognostizierten Wohnungsbedarfe



im neuen Flächennutzungsplan mehreren Flächen der Innenentwicklung und neuen Wohnbauflächen zuordnet, legt die regionale Planungsbehörde den Gesamtbedarf an neuem Wohnraum mittels eines Verteilungsschlüssels auf alle Kommunen im Plangebiet um. Der Verteilschlüssel berücksichtigt dabei die zentralörtliche Bedeutung der Kommune, deren relativen Bevölkerungsanteil, die zuletzt getätigten Baufertigstellungen und die Arbeitsplatzdichte.

Um entsprechend dieser neuen Vorausberechnungen weitere Siedlungsbereiche für Wohnen darzustellen, hat die Regionalplanungsbehörde das Planungskonzept für „Mehr Wohnbau land am Rhein“ als einen integrierten Planungsansatz entwickelt. Es vereint die verschiedenen Aspekte in einem Flächenranking, das zudem in seiner Gesamtschau einen guten Überblick über alle bestehende Flächenalternativen in der Region bietet. Im Zuge des planerischen Abgleiches der möglichen Flächenalternativen auf der einen Seite mit der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs im Planungsraum auf der anderen Seite sollen neue Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) im Regionalplan festgelegt werden. Die Flächensteckbriefe bilden den inhaltlichen Kern der 1. RPD-Änderung.

Zur 1. Änderung des RPD sind im Stadtgebiet von Neuss folgende Flächen vorgesehen:

- NE\_Neu\_01 (Grefrath südl. Lanzerather Straße)
- NE\_Neu\_04 (Grefrath, Lanzerather Busch)
- NE\_Neu\_05 (Grimlinghausen)

Geprüft, jedoch nicht weiter verfolgt werden die Flächen NE\_Neu\_03 (Pierburg-Areal) und NE\_Neu\_06 (Hoisten). Für die Aufstellung des neuen gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes müssen die drei Flächen der 1. Änderung des RPD in den Ortsteilen Grefrath und Grimlinghausen nicht berücksichtigt werden. Sie sind für den im Flächennutzungsplan prognostizierten Bedarf nicht erforderlich und werden lediglich als langfristige Entwicklungsoption gesehen.

### 2.2.2 Vorgaben der Landschaftsplanung

Die Landschaftsplanung hat gemäß § 9 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele aufzuzeigen. Dabei werden die örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 11 BNatSchG in Landschaftsplänen der Kreise bzw. kreisfreien Städte dargestellt und rechtsverbindlich festgesetzt. Diese Ziele sind bei der FNP-Aufstellung für Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne zu beachten.

Das Gebiet der Stadt Neuss liegt größtenteils im Geltungsbereich des Landschaftsplans Rhein-Kreis Neuss, Teilabschnitt I Neuss, der am 12. März 1986 als Satzung beschlossen und am 16. Juni 2017 zuletzt geändert worden ist. Lediglich Teilbereiche der Stadtbezirke Rosellen und Grefrath befinden sich in den angrenzenden Teilabschnitten II Dormagen bzw. III Meerbusch / Kaarst / Korschenbroich.



Auf der Grundlage des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen (LG NRW) sowie der bestehenden planerischen und naturräumlichen Gegebenheiten wurden im Rahmen des Landschaftsplans u. a. folgende allgemeine Entwicklungsziele für die Landschaft definiert:

- Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft

Zur Erreichung dieses Entwicklungsziels sind alle vorhandenen Waldflächen, die Wald-, Feld- und Grünlandbereiche in den landschaftsprägenden Talbereichen sowie die gliedernden und belebenden Landschaftselemente – insbesondere in den Auenbereichen – zu erhalten.

Dieses Entwicklungsziel wird großflächig für folgende Bereiche festgelegt:

- die Talauen von Rhein, Erft und Norfbach
- die Dünenkuppen und Teile der Altstromrinnen im Bereich der Niederterrasse
- Teile der Niederterrasse im Bereich Stadtwald, Dreieckswäldchen

- Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen

Für die Anreicherung kommen insbesondere die Anlage von Feldgehölzen, die Pflanzung von Einzelbäumen / Baumgruppen, Baumreihen, uferbegleitende Anpflanzungen, Straßenbegleitgrün, Aussiedlerhof- und Ortseingrünungen aus standortgerechten Arten und mit naturnahem Aufbau in Betracht.

Dieses Entwicklungsziel wird für folgende Bereiche festgelegt:

- die lößbedeckte Mittelterrassenebene
- die Lößplattenlandschaft über der Haupt- und Mittelterrasse
- die baum- und strauchlosen Bereiche der Niederterrasse

- Wiederherstellung einer in ihrer Oberflächenstruktur, ihrem Wirkungsgefüge oder ihrem Erscheinungsbild geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft

Ziel der Wiederherstellung ist je nach Lage, Zustand und Vorhandensein von Wasserflächen insbesondere die Schaffung

- eines naturnahen Gewässers, eines Erholungsgewässers oder
- einer land- und / oder forstwirtschaftlichen Nutzung oder
- einer Biotopentwicklung.

Dieses Entwicklungsziel wird für die bereits stillgelegten bzw. noch tätigen Sand- und Kiesabgrabungen im Bereich der Niederterrasse sowie für Aufschüttungen und Deponien angestrebt.

- Erhaltung der Landschaft bis zum Eintritt der in den Bebauungsplänen vorgesehenen Nutzung

Des Weiteren enthält der Landschaftsplan Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen und trifft naturschutzrechtliche Festsetzungen. Diese Festsetzungen beziehen sich auf die geschützten Flächen (Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile) im Stadtgebiet Neuss.

Für den Flächennutzungsplan sind insbesondere diese flächenbezogenen Schutzbestimmungen von Bedeutung, denn die räumliche Abgrenzung der Naturschutzgebiete



(NSG), der geschützten Landschaftsbestandteile (LB) sowie der Landschaftsschutzgebiete (LSG) stellen wichtige planerische Vorgaben für die künftige Nutzung des Raumes dar. Vor allem die NSG und LB sind aufgrund ihrer hohen ökologischen und landschaftlichen Bedeutung vor anderweitigen Nutzungsansprüchen zu sichern. Auch in den LSG sind nur solche Maßnahmen zulässig, die den Charakter des Gebietes nicht verändern und dem besonderen Schutzzweck des LSGs nicht zuwiderlaufen. Daher werden diese Schutzgebiete als nachrichtliche Übernahme in den FNP übernommen und von Bauflächen nicht beansprucht (vgl. Kap. 8.1).

## 2.3 Vorgaben kommunaler Planungen

Neben den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung bzw. der Landschaftsplanung, die bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu beachten / zu berücksichtigen sind, gilt es im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens die Vielzahl an öffentlichen und privaten Belangen zu bündeln und miteinander in Einklang zu bringen. Nur dadurch kann eine ausgewogene und sachgerechte Stadtentwicklung erreicht werden.

Diverse Fachgutachten, sektorale Konzepte und Analysen sind als Grundlage für den neuen Flächennutzungsplan erarbeitet worden. Ihre Funktion wird im Folgenden kurz erläutert. Die Konzepte und Gutachten dienen als Argumentationsgrundlage für die zukünftigen Inhalte und Darstellungen des FNPs. Aus ihnen lassen sich Handlungserfordernisse sowie eine bedarfs- und umweltgerechte Siedlungs- und Freiraumentwicklung ableiten.

### 2.3.1 Räumliches Strukturkonzept

Das Räumliche Strukturkonzept (RSK) als gesamtstädtisches Stadtentwicklungskonzept bildet die zentrale Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Es definiert in erster Linie räumliche Ziele und Leitlinien der Stadtentwicklung für die kommenden Jahre. Dabei berücksichtigt es insbesondere die zukünftigen Anforderungen an die Siedlungsflächen- und Verkehrsentwicklung, an die Infrastrukturversorgung, an die Entwicklung von Freiraum und Landschaft sowie an die Funktionsfähigkeit der Innenstadt und der Stadtteilzentren.

Mit der Erstellung des Räumlichen Strukturkonzeptes wurde das Büro „scheuven + wachen“ aus Dortmund im Sommer 2007 beauftragt. Der Prozess zur Erarbeitung des Konzeptes untergliederte sich in vier Phasen. Neben der Zusammenstellung, Aufbereitung und Analyse der bisherigen Planungen und Konzepte<sup>3</sup> (Phase 1 – Vorbereitung, Analyse, Ziele, Leitlinien und Bedarfsermittlung) bildete die Mitwirkung und Beteiligung der Bürgerschaft sowie von Akteuren aus der Politik, der Verwaltung und der Wirtschaft (Phase 2 – Werkstattphase) ein zentrales Element dieses gesamtstädtischen Entwicklungsprogramms. Denn eine intensive Beteiligung der Öffentlichkeit ist

---

<sup>3</sup> Das RSK basiert auf folgenden fachlichen Grundlagen: dem aktuell wirksamen FNP, dem Stadtentwicklungskonzept Perspektive Neuss 2020+, dem VerkehrsEntwicklungsPlan der Stadt Neuss (VEP Neuss), dem Landschaftsplan für den Rhein-Kreis Neuss, dem Radwegeplan, dem Einzelhandelsgutachten für die Stadt Neuss, dem Gewerbeflächen- und Standortgutachten, dem Handlungskonzept Wohnen, der Baulandanalyse sowie der Biotopverbundkarte.



Voraussetzung für die Entwicklung und Umsetzung eines tragfähigen, bedarfsgerechten und zukunftsgerichteten Konzeptes. Unter Zugrundelegung der gesamtstädtischen Ziele wurden die stadtteilbezogenen Strukturkonzepte, die als Ergebnis aus der Öffentlichkeitsbeteiligung hervorgegangen sind, ausgewertet und zu einem Räumlichen Strukturkonzept mit flächennutzungsrelevanten Aussagen für die Gesamtstadt erweitert (Phase 3 – Auswertung RSK). Mit der Abschlussdokumentation, die alle Ergebnisse zusammenfasst (Phase 4 – Abschlussdokumentation), und dem Beschluss dieser durch den Rat der Stadt Neuss am 16. Dezember 2011 fand der Prozess zur Erarbeitung des Räumlichen Strukturkonzeptes sein Ende.

### 2.3.2 Weitere fachliche Konzepte und Gutachten

Über das Räumliche Strukturkonzept hinaus dient eine Vielzahl an weiteren Gutachten und Konzepten als fachliche Grundlage für den neuen Flächennutzungsplan. Die Wesentlichen werden kurz vorgestellt.

#### Konzepte der Stadtentwicklung

##### STADTENTWICKLUNGSKONZEPT PERSPEKTIVE NEUSS 2020+

Das von der Stadt Neuss im Jahr 2006 herausgegebene Stadtentwicklungskonzept Perspektive Neuss 2020+ stellt den „Vorläufer“ des Räumlichen Strukturkonzeptes dar und ist als Einstieg in den Diskussionsprozess zur zukunftsicheren Stadtentwicklung zu verstehen. Es thematisiert die zentralen Handlungsfelder der Stadtentwicklung, analysiert knapp die jeweilige Ausgangssituation für die Stadt Neuss und stellt die zukünftigen Ziele und aktuelle Projekte dar.

Im Einzelnen werden folgende Themenfelder behandelt:

- Wohnen und Einkaufen,
- Wirtschaft und Arbeiten,
- Verkehr,
- Bildung,
- Soziales,
- Sport und Freizeit,
- Kultur sowie
- Grün, Erholung und Ökologie.

Die für die einzelnen Themenfelder formulierten Ziele wurden bei der Erstellung des Räumlichen Strukturkonzeptes verarbeitet und werden somit im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans indirekt berücksichtigt.

#### RAHMENPLAN HAMMFELD I

Des Weiteren bildet der Rahmenplan Hammfeld I ein aktuelles informelles Konzept, dessen Inhalte, soweit auf der Ebene des Flächennutzungsplans möglich, Eingang in diesen gefunden haben.

Die Flächen des Hammfeldes I wurden in den 1960/70er Jahren als Entlastungsstandort für den Düsseldorfer Büromarkt geplant. Neben großflächigen Büro- und Verwaltungsgebäuden steht aufgrund derzeit geringer Nachfrage nach Büroimmobilien bis heute ein hohes Potenzial an Reserveflächen für künftige wohnbauliche Entwicklungen zur Verfügung. Um dieses Potenzial zu ermitteln und um die Voraussetzungen für



ein gemischt genutztes Quartier zu schaffen, wurde von der Stadt Neuss der Rahmenplan Hammfeld I aufgestellt. Dieser wurde im Jahr 2014 vom Rat verabschiedet.

In Zeiten der Nachfrage nach eher kleinteiligen Strukturen und einem attraktiven urbanen Umfeld kann das bisher homogen genutzte Gebiet von einer gemischten Nutzung mit Gewerbe, Wohnen und Infrastruktureinrichtungen profitieren und zu einem eigenständig funktionierenden und lebendigen Stadtquartier umstrukturiert werden. Eine infrastrukturelle Ausstattung mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten ist als notwendige Versorgungsmöglichkeit für zukünftige Bewohner daher unverzichtbar. Neben der Erweiterung des Nutzungsspektrums spielt sowohl die verbesserte verkehrliche Anbindung durch die Verlegung der Straßenbahnlinie 709 durch das Hammfeld als auch die Qualifizierung des öffentlichen Raumes eine wichtige Rolle. Ein stärker strukturiertes und nutzbares Wegenetz mit attraktiven öffentlichen und das Stadtbild prägenden Plätzen und Räumen ist daher in der Rahmenplanung ein wichtiger Baustein. Nachdem bereits am Eingang zum Hammfeld I auf dem Gelände der ehemaligen Sauerkrautfabrik Leuchtenberg Wohnungsbau entsteht, es für den Bereich an der Hellersbergstraße erste Planungsüberlegungen und einen Aufstellungsbeschluss gibt, wird nun die Entwicklung für ein neues Baufeld im südlichen Teil des Gebietes entwickelt. Dies bezieht sich auf die Freiflächen an der Anton-Kux-Straße zwischen „Berufsschule“ und Hotel. Der bisherige Bebauungsplan hat hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bürobebauung mit 10 Vollgeschossen sowie einen Hochpunkt mit 23 Vollgeschossen geschaffen, die noch nicht realisiert worden ist. Ein Investor beabsichtigt, auf dem brachliegenden Grundstück (mit ca. 2.220m<sup>2</sup>) an der Anton-Kux-Straße Wohnungsbau sowie zusätzliche Dienstleistungen, kleinteilige Nahversorgung und Gastronomie zu etablieren. Vorgesehen ist eine 8-20 geschossige Bebauung, angepasst an die umliegende Bebauung, als Geschosswohnungsbau. Dieses Vorhaben sowie weitere wohnbauliche Potenziale im Hammfeld I werden bei der Wohnbauflächenbilanzierung dieses Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

### **Fachliche Grundlagen für das Themenfeld Wohnen**

#### **HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN 2010 UND GUTACHTEN BEZAHLBARER WOHNRAUM 2014**

Das durch das Büro GEWOS aus Hamburg im Jahr 2010 erstellte Handlungskonzept Wohnen dient als analytische, strategische und konzeptionelle Grundlage für die Neusser Wohnungsmarktentwicklung bis 2025. Es soll dazu beitragen, eine qualitätsorientierte Wohnungspolitik in Form von bedarfsgerechten Angeboten für verschiedene Nachfragegruppen zu ermöglichen.

Im Rahmen dieses Handlungskonzeptes sind die derzeitige Wohnungsmarktsituation sowie die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung in Neuss untersucht worden. Im Detail wurden u. a. folgende Parameter betrachtet:

- die derzeitige und zukünftige Nachfrage nach Wohnraum in Neuss,
- die verschiedenen Nutzergruppen und deren Wohnwünsche,
- die vorhandenen Wohnungsangebote,
- die bestehenden Flächenpotenziale und mögliche Nachverdichtungspotenziale (in Form von Baulücken) für den Wohnungsbau sowie
- die kleinräumige Wohnungsmarktsituation der einzelnen Stadtbezirke.



Zur Abschätzung des zukünftigen Wohnbauflächenbedarfs ist eine Wohnungsmarktprognose auf der Basis der Bevölkerungs- und der Haushaltsprognose bis zum Jahr 2025 erstellt worden. Den entsprechenden Bedarfszahlen sind die bestehenden Wohnreserven gegenübergestellt worden, um den Neuausweisungsbedarf an Wohnbauflächen zu ermitteln.

Auf der Basis der vorgenommenen Analysen und Prognosen ist dann abschließend das eigentliche Konzept mit Leitziele, Handlungsfeldern und Maßnahmen zur Steuerung der zukünftigen Wohnungsmarktentwicklung von Neuss erarbeitet worden.

Vor dem Hintergrund der am 31. Mai 2013 veröffentlichten Zahlen des Zensus 2011<sup>4</sup>, die insbesondere genauere Angaben zur Anzahl der Haushalte in Neuss umfassen, wurde die Wohnungsmarktprognose im August 2015 aktualisiert und bis zum Planungshorizont 2030 erweitert. Das Handlungskonzept Wohnen wurde im Jahr 2014 qualitativ ergänzt, da die Fragestellung der sozialen Wohnraumversorgung verstärkt in den Fokus der Stadtplanung gerückt ist. Das Handlungskonzept Wohnen sowie seine Ergänzung und die Aktualisierung der Wohnungsbedarfsprognose tragen dazu bei, die künftigen Ziele im Bereich Wohnen festzulegen. Dazu zählen der Bedarf an Wohnraum im Allgemeinen und der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Speziellen. Darüber hinaus werden auf dieser Grundlage Planungsziele für den neuen Flächennutzungsplan abgeleitet und der Bedarf von neuen Wohnbauflächendarstellungen begründet.

#### **BAULANDANALYSE UND BAULANDANALYSE 2.0**

Bei der Baulandanalyse aus dem Jahr 2011 (parallel zum RSK ebenfalls durch das Büro scheuven + wachen erstellt) handelt es sich um eine Eignungsprüfung potenzieller Bauflächen für die Nutzung „Wohnen“, die im Flächennutzungsplan noch nicht als Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Dabei wurden alle potenziell geeigneten und im Außenbereich befindlichen Flächen über zwei Hektar Größe unter landschaftsökologischen und städtebaulichen Aspekten miteinander verglichen und entsprechend ihrer Eignung hierarchisiert.

Die Standortsuche nach neuem Bauland erfolgte dabei mit der Zielvorgabe, den Erhalt und die Entwicklung von Natur und Landschaft zu gewährleisten sowie die Identität und Stadtstruktur zu bewahren. Des Weiteren sollen insbesondere dort neue Wohnbauflächen entstehen, wo bereits ein räumlich gebündeltes Angebot öffentlicher und privater zentralörtlicher Versorgungseinrichtungen vorhanden ist, Haltepunkte leistungsfähiger Linien des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegen bzw. sich für eine entsprechende Nutzung eignen.

Die Baulandanalyse bildet zusammen mit den Ergebnissen der Stadtteilwerkstätten des Räumlichen Strukturkonzeptes eine wesentliche fachliche Grundlage für die Darstellung der neuen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan. Zugleich ist sie auch ein wichtiger Bestandteil des Umweltberichts, denn sie dient als vergleichende Prüfung möglicher Planungsalternativen hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen.

---

<sup>4</sup> Beim Zensus 2011 handelt es sich um die deutschen Ergebnisse der ersten gemeinsamen Volkszählung der Mitgliedstaaten der EU. Der Stichtag für die Erhebung war der 09. Mai 2011.



Im Zuge der Überarbeitung des FNP-Vorentwurfs wurde auch eine Aktualisierung von wesentlichen der Planung zugrundeliegenden Gutachten nötig. Dazu zählte insbesondere auch die erneute Analyse potenzieller neuer Bauflächen zur Deckung der ermittelten Bedarfe. Dies geschah im Rahmen der Baulandanalyse 2.0, die die Baulandanalyse aus dem Jahr 2011 fortführt und der Methodik im Wesentlichen folgt. Sie dient als weitere Grundlage zur Festlegung der neuen Wohnbauflächen im FNP. Die Baulandanalyse 2.0 wurde unter Prüfung weiterer Flächen im Jahr 2019 fortgeschrieben.

#### **GESAMTSTÄDTISCHE ANALYSE VON INNENVERDICHTUNGSPOTENZIALEN UND KLEINEREN ARRONDIERUNGSFLÄCHEN**

Als Grundlage zur Ermittlung der Wohnbauflächenreserven im Bestand und vor dem Hintergrund der Fokussierung der baulichen Entwicklung auf die bestehenden Siedlungsbereiche sind Anfang 2012 die Innenverdichtungspotenziale sowie mögliche kleinere Arrondierungsflächen im Stadtgebiet Neuss untersucht worden. Auch hier standen ähnlich wie bei der Baulandanalyse städtebauliche und landschaftsökologische Kriterien im Fokus der Bewertung.

Diese Untersuchung hat bedingt durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ vom 11. Juni 2013 (BauGB-Novelle 2013) an Bedeutung gewonnen. Denn gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll nunmehr die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen unter Zuhilfenahme von Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung begründet werden. Für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan bildet die Innenpotenzialanalyse zusammen mit dem Baulückenkataster daher eine zentrale Argumentationsgrundlage. Vor diesem Hintergrund ist die Untersuchung Anfang 2017 noch einmal aktualisiert worden.

#### **Fachliche Grundlagen für die Themenfelder Wirtschaft und Einzelhandel**

##### **GEWERBEFLÄCHENGUTACHTEN 2010, 2014 SOWIE 2018**

Das Gewerbeflächengutachten „Gewerbeflächen in Neuss“ (Büro Planquadrat, Dortmund, 2010) analysierte das vorhandene Gewerbeflächenangebot im Stadtgebiet. Dabei wurde geprüft, ob die bestehenden Standorte den aktuellen und zukünftigen Anforderungen entsprechen und ob neue Gewerbeflächen oder bestimmte Standortgemeinschaften zusätzlich entwickelt werden müssen.

Das Gutachten besteht im Wesentlichen aus drei Teilen. Zu Beginn wird eine kurze wirtschaftsstrukturelle Analyse, die u. a. die Beschäftigtenentwicklung in Neuss betrachtet, vorgenommen. Im Anschluss an diesen Analyseschritt wird der Bedarf an gewerblichen / industriellen Bauflächen bis zum Jahr 2025 durch den Einsatz von drei verschiedenen Prognoseansätzen (Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodell [GIFPRO], Fortschreibung der Baufertigstellungen und Betriebsbefragung) bestimmt. Zuletzt wird geprüft, wo im Stadtgebiet von Neuss zusätzliche Gewerbestandorte kurz- bis mittelfristig realisierbar sind. Dazu werden auf der Basis von relevanten Standortfaktoren einzelne Potenzialflächen herausgefiltert, bewertet und hierarchisiert.

Da das Gewerbeflächengutachten von 2010 die tatsächlichen Verfügungsmöglichkeiten der ermittelten Potenzialflächen nur in eingeschränktem Maße beleuchtet, bedurfte es weitergehender Aussagen zur Lage und Maß der notwendigen Gewerbe- bzw.



Industrieflächendarstellungen im neuen Flächennutzungsplan. Daher erstellte das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH aus Köln in 2014 ein zusätzliches Gutachten zu Gewerbeflächenbestand und –bedarf.

Neben der Quantifizierung von Restriktionsflächen, die voraussichtlich nicht entwickelt werden können, wurden die einzelnen vorhandenen Flächen hinsichtlich ihrer Eignung zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs bewertet. Darauf basierend, konnte das tatsächlich verfügbare Flächenpotenzial festgestellt werden. Der Bedarf an Gewerbeflächen wurde mittels mehrerer Prognosemethoden ermittelt.

Außergewöhnlich hohe Flächeninanspruchnahmen der Jahre 2014 bis 2017 machten eine erneute Überprüfung der Gewerbeflächenreserven und des Bedarfs erforderlich. Die Grundlage hierfür bildete das Siedlungsmonitoring 2017 der Planungsregion Düsseldorf.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der drei Gewerbeflächengutachten erfolgt schließlich die Darstellung von Gewerbe- und Industriegebieten im Flächennutzungsplan.

#### **EINZELHANDELSKONZEPT**

Im Jahr 2015 wurde durch das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2009 vorgelegt. Die Notwendigkeit der Fortschreibung ergab sich aufgrund von Veränderungen der örtlichen Wettbewerbsstrukturen, neuen bauplanungsrechtlichen Vorgaben durch die Landesebene und übergeordneten Trends des bundesdeutschen Einzelhandels. Das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde durch den Rat der Stadt Neuss am 29. Januar 2016 beschlossen. Mit diesem Konzept werden die nachstehenden Ziele verfolgt:

- der Erhalt und die Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Neuss,
- die Ordnung des städtischen Gefüges sowie
- die Stärkung der Lebensbedingungen in den Stadtteilen und
- die Sicherstellung einer ausreichenden Nahversorgung der Bevölkerung.

Zur Erreichung dieser Ziele ist daher das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf der Grundlage der allgemeinen Entwicklungstendenzen im Einzelhandel und der speziellen Eckdaten für die Stadt Neuss aktualisiert worden. Das überarbeitete Konzept umfasst sowohl die Überprüfung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in Neuss, die sogenannte „Neusser Liste“, als auch die Neubewertung der Zentrenhierarchie. Die entsprechenden Zentren sind im Neusser Stadtgebiet neu abgegrenzt und wieder als zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) gesichert worden. Darüber hinaus werden Handlungsempfehlungen zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung gegeben.

Zur Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene sind die ZVB in den FNP übernommen worden (vgl. Kap. 4.4.3).



## **Fachliche Grundlagen im Bereich technische Infrastruktur**

### **VERKEHRSENTWICKLUNGSPLAN**

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) aus den Jahren 2003 / 2004, erarbeitet durch das Büro Spiekermann GmbH Consulting Engineers aus Düsseldorf, stellt eine integrierte Gesamtstrategie für die zukünftige Stadtverkehrspolitik dar. Mit dieser Strategie soll eine stadtverträgliche Ordnung des innerörtlichen Verkehrs realisiert werden, die die Belange aller Verkehrsteilnehmerarten berücksichtigt.

Der VEP besteht aus zwei Teilen. Im ersten Teil wird die bestehende verkehrliche Situation betrachtet. Dazu finden auf der Grundlage des erstellten Verkehrsmodells eine Bestandsanalyse samt Bewertung, eine Prognose für den Bezugsfall und die Entwicklung eines Gesamtverkehrskonzeptes statt. Basierend auf den festgestellten Ergebnissen und im Abgleich mit den Planungszielen der Stadt Neuss werden im zweiten Teil Handlungs- und Maßnahmenkonzepte herausgearbeitet. Zudem wird eine Prognose der Verkehrsbelastungen im Vergleichsfall vorgenommen und die zukünftige Verkehrssituation bewertet.

Dadurch bedingt, dass der VEP bereits im Jahr 2004 abschließend fertig gestellt wurde, bedarf es für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans einer Neubewertung von potenziell darzustellenden Netzergänzungen. Dies ist im Rahmen einer weiteren Analyse durch das Büro Spiekermann im Jahr 2013 geschehen. Dazu ist das Verkehrsmodell in wichtigen Teilbereichen aktualisiert und die Prognose bis 2030 fortgeschrieben worden.

Insbesondere die Neubewertung der potenziellen Netzergänzungen sowie die Prognose der Verkehrsbelastungen und die Klassifizierung des Straßennetzes sind für die verkehrlichen Inhalte des Flächennutzungsplans von Bedeutung.

### **SOLAR- UND WINDKRAFTGUTACHTEN**

Seit der Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) in 2004 ist die Errichtung von Photovoltaik(PV)-Anlagen nicht nur auf Gebäuden bzw. Dächern, sondern auch in Form von sogenannten PV-Freiflächenanlagen oder Freiland-Solarparks auf Bodenflächen zulässig. Um zu prüfen, inwiefern eine Ausweisung von entsprechenden Sondergebieten im Neusser Stadtgebiet sinnvoll erscheint, sind die Flächenpotenziale zur Errichtung von Freiland-Solarparks durch das Büro Ökoplan aus Essen im Jahr 2012 ermittelt worden.

Zur Steuerung der Errichtung von Windenergieanlagen hat das Büro Ökoplan ein Gesamtträumliches Planungskonzept zur Darstellung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen im Flächennutzungsplan im Jahr 2012 erstellt.

Vor dem Hintergrund des dringenden Steuerungserfordernisses dieser Fachthematik und der Tatsache, dass Planinhalte mit der Wirkung gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB der Normenkontrolle gemäß § 47 VwGO unterliegen, wurde zur Steuerung der Windenergieanlagenstandorte im Stadtgebiet ein sachlicher Teilflächennutzungsplan aufgestellt. Durch das gesonderte Aufstellungsverfahren wurde diese Thematik vom Gesamt-Flächennutzungsplan entkoppelt. Der sachliche Teilflächennutzungsplan ist seit dem 21. Juli 2018 wirksam. Die Konzentrationszonen für Windenergieanlagen werden als sonstige Eintragung übernommen.



### Fachliche Grundlagen im Bereich soziale Infrastruktur

Des Weiteren sind folgende fachliche Grundlagen im Rahmen des neuen FNPs berücksichtigt und die für den FNP relevanten Inhalte in diesen übernommen worden:

- das Handlungskonzept Demographie aus dem Jahr 2013,
- der Sozial- und Jugendbericht der Stadt Neuss aus dem Jahr 2016 – Teile I bis III Neuss sowie
- aktuelle Planungen der Schul-, Sportstätten- und Kindertagesstättenentwicklung.

### Fachliche Grundlagen im Bereich Freiraum und Umwelt

#### GRÜNENTWICKLUNGSPLAN NEUSS – PERSPEKTIVE 2025+

Der Grünentwicklungsplan Neuss ist im Jahr 2012 durch das Büro Herbstreit Landschaftsarchitekten aus Bochum erarbeitet worden und dient dazu, den Freiraum als eigenständiges Element weiter zu entwickeln, zu profilieren und zu stärken. Daher stellt er ein wesentliches Planungselement für die Entwicklung von naturnahen Freiräumen sowie von Freiflächen für die Erholungsnutzung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung dar.

Inhaltlich überprüft der Grünentwicklungsplan das gesamtstädtische Freiraumkonzept, aktualisiert dieses und nennt zudem Leitbilder und Qualitätsziele für die Freiflächenentwicklung der Stadt Neuss. Er untersucht sowohl die allgemeine Grünflächenentwicklung und deren Vernetzungsstrukturen als auch die Bestands- und Bedarfssituation für die Themenfelder Sport, Freizeit und Erholung auf gesamtstädtischer und stadtteilbezogener Ebene. Darüber hinaus werden Ziele und Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung in diesen Bereichen formuliert.

Der Grünentwicklungsplan ist als freiraumspezifische Grundlage für den FNP zu werten und als grünordnerischer Belang in die Stadtentwicklung einzubeziehen.

Während der Grünentwicklungsplan sämtliche freiraum- und grünflächenbezogenen Themenfelder behandelt, wird im Rahmen des **KOMMUNALEN SPORTENTWICKLUNGSPLANS „SPORT UND BEWEGUNG IN NEUSS“** aus dem Jahr 2016, vertiefend die Angebots- und Organisationsstruktur der Sport- und Bewegungsräume betrachtet. Flächenrelevante Aspekte des vom Institut für Kooperative Planung und Sportentwicklung erstellten Konzeptes finden ebenfalls im neuen Flächennutzungsplan Berücksichtigung.

#### STÄDTISCHE BIOTOPVERBUNDKARTE

Durch die Übernahme der Bestimmungen der europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei allen Planungsvorhaben Artenschutzbelange zu betrachten und ggf. Artenschutzgutachten zu erstellen. Die städtische Biotopverbundkarte, die im Jahr 2010 vom Umweltamt der Stadt Neuss veröffentlicht wurde, trägt diesen Vorgaben Rechnung.

Auf der Grundlage von faunistischen Kartierungen wurden für das Neusser Stadtgebiet die Verbreitungsgebiete folgender planungsrelevanter Tiergruppen von 2006 bis 2010 erfasst:

- Avifauna einschließlich Eulen- und Greifvögeln,



- Fledermäuse,
- Amphibien,
- Reptilien (Zauneidechsen) und
- Libellen.

Als Ergebnis ist die städtische Biotopverbundkarte als artenschutzrechtlicher Fachbeitrag entstanden. Die Karte legt im Wesentlichen Vorrangräume aus Artenschutzsicht fest und trägt dazu bei, zukünftige Planvorhaben räumlich so zu steuern, dass von vornherein Artenschutzkonflikte minimiert werden. Des Weiteren können Konfliktbestände zwischen Planvorhaben und Artenschutz durch artenschutzrechtlich fundierte räumliche Festlegungen von Ausgleichsmaßnahmen frühzeitig gelöst werden.

Durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 27. Mai 2011 ist festgelegt worden, dass die Biotopverbundkarte als ökologischer Fachbeitrag bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen ist und dass die darin ausgewiesenen Vorrangräume aus Artenschutzsicht bei Eingriffsvorhaben und den dadurch erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu Grunde zu legen sind.

Dies ist durch Heranziehung der Biotopverbundkarte bei der Neuausweisung von baulichen und anderen Nutzungen im FNP geschehen. Zudem stellt die städtische Biotopverbundkarte eine zentrale Fachgrundlage für den Umweltbericht dar.

Darüber hinaus tragen eine umfassende Artenschutzprüfung (Stufe I) gemäß der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ der Ministerien für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr (MWEBWV) sowie für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (MKULNV) aus dem Jahr 2010 und eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung gemäß der Verwaltungsvorschrift Habitatschutz des MKULNV im Bereich Grimlinghausen dem Belang des Artenschutzes Rechnung.

#### **SYNOPTISCHE KARTE „SCHUTZWÜRDIGKEIT VON FLÄCHEN“**

Ebenfalls durch das Umweltamt der Stadt Neuss wurde die Synoptische Karte „Schutzwürdigkeit von Flächen“ erarbeitet und im Jahr 2012 aktualisiert. Dabei handelt es sich um eine zusammenfassende Bewertung verschiedener flächenrelevanter Daten zu den biotischen Funktionen des Naturhaushaltes, mit dem Ziel, die Schutzwürdigkeit des Freiraums aus Umweltsicht zu ermitteln und besonders schutzwürdige Fläche von einer Nutzungsänderung – insbesondere einer baulichen Nutzung – freizuhalten.

Im Einzelnen gehen in die Bewertung der Flächen folgende Fachgrundlagen ein:

- der Biotopverbundplan, bestehend aus den schutzwürdigen Biotopen, den Vorrangräumen aus Artenschutzsicht gemäß Biotopverbundkarte, dem Ersatzflächenkataster und den Natura-2000-Flächen,
- die für das Stadtgebiet Neuss geltenden Landschaftspläne des Rhein-Kreises Neuss,
- die Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Landesdienstes NRW,
- die Planungshinweiskarte „Stadtklima“,
- die Überschwemmungsgebiete des Rheines und der Erft,
- die Abgrenzung der Wasserschutzgebiete des Landes NRW sowie



- die Maßnahmeräume zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie an Neusser Gewässern.

Auch hier hat der Rat der Stadt Neuss beschlossen, dass die Karte „Schutzwürdigkeit von Flächen“ bei allen Planungen und Bauvorhaben im Neusser Stadtgebiet als ökologischer Fachbeitrag zu berücksichtigen ist (Ratsbeschluss vom 14. Dezember 2012). Dementsprechend sind die Inhalte in die Entscheidung über die Neuausweisung von Bauflächen und anderen Nutzungen im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung eingeflossen.

#### **KOMMUNALES HANDLUNGS- UND CONTROLLINGKONZEPT ZUR KLIMAAANPASSUNG**

Das Klimaanpassungskonzept der Stadt Neuss wurde im Jahr 2016 fertiggestellt und ist getrennt von Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Neuss zu betrachten. Das Klimaanpassungskonzept thematisiert insbesondere stadtklimatische Belange bei der Planung und Genehmigung von Vorhaben. Dabei liegt der größte Spielraum für Anpassungsmöglichkeiten bei Neubauprojekten und geplanten städtebaulichen Entwicklungen.

Um für Neuss Klimaanpassungsmaßnahmen zu generieren, wurden mit Hilfe von Modellrechnungen und Messprogrammen die Folgen des Klimawandels auf der kommunalen Ebene in Form eines Szenarios bis 2060 systematisch aufgearbeitet. Neben dem eigentlichen Handlungs- und Controllingkonzept sind aus dem Prozess eine Handlungskarte zur Klimaanpassung und Steckbriefe mit Klimaanpassungsmaßnahmen hervorgegangen.

Die kommunalen Handlungsfelder zur Klimaanpassung umfassen neben organisatorischen vor allem planerische und bauliche Maßnahmen, im Besonderen zu folgenden Problemkreisen:

- Überhitzung in verdichteten Stadtteilen,
- Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse,
- Sturmschäden an Bäumen,
- Auswirkungen des Klimawandels auf die biologische Vielfalt.

Die Steckbriefe zu den Klimaanpassungsmaßnahmen für Neuss gliedern sich thematisch in die Bereiche Maßnahmen zur Anpassung der Stadtstruktur, Anpassungsmaßnahmen auf Quartiersebene, Anpassungsmaßnahmen auf Gebäudeebene, interne Organisation und Öffentlichkeitsarbeit / Partizipation.

Zusammen mit den Informationen aus den Planungshinweiskarten (Stadtklima, Synoptische Karte „Schutzwürdigkeit von Flächen“) sind die Informationen aus der „Handlungskarte Klimaanpassung“ (z.B. Einhaltung von Bebauungsgrenzen zwischen Ortsteilen zur Sicherung von Frischluftschneisen, Sicherung von Belüftungskorridoren und stadtklimatisch wertvollen Kaltluftproduktionsflächen) als planerischer Belang in den Flächennutzungsplan eingegangen.

#### **SONSTIGE UMWELTBEZOGENE GRUNDLAGEN**

Neben der städtischen Biotopverbundkarte und der Synoptischen Karte „Schutzwürdigkeit von Flächen“ wurden die Inhalte weiterer umweltbezogener Fachgrundlagen bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplans samt Begründung und Umweltbericht herangezogen. Dazu zählen insbesondere:



- der **LUFTREINHALTEPLAN** der Bezirksregierung Düsseldorf aus dem Jahr 2013  
Ziel des Luftreinhalteplans ist es, eine saubere Luft im Stadtgebiet Neuss zu bewahren bzw. wiederherzustellen. Zur Erreichung dieses Zieles werden im Wesentlichen die Luftschadstoffüberschreitungssituation bewertet, eine Verursacheranalyse vorgenommen, die voraussichtliche Entwicklung der Belastungssituation betrachtet und Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffimmissionen bestimmt.
- der **LÄRMAKTIONSPLAN** der Stadt Neuss aus dem Jahr 2012  
Mit Hilfe des Lärmaktionsplans sollen schädliche Auswirkungen durch Umgebungslärm verhindert, ihnen vorgebeugt oder diese gemindert werden. Auf der Grundlage von Kartierungen des Verkehrslärms wurde der TÜV Rheinland beauftragt, gemeinsam mit der Stadt Neuss entsprechende Maßnahmen zur Minderung des Umgebungslärms zu entwickeln.
- die **AKTUALISIERUNG SCHALLIMMISSIONSPLAN (SIP)** der Stadt Neuss sowie der **STRATEGISCHEN LÄRMKARTEN** für den Ballungsraum Neuss auf das Bezugsjahr 2012  
Zur Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation im Stadtgebiet Neuss hat der TÜV Rheinland für die Geräuschquellen Straßen-, Schienen-, Wasser- und Flugverkehr sowie Gewerbe- / Industrieanlagen und Sport- / Freizeitanlagen die Geräuschimmissionen berechnet und in Schallimmissionsplänen für Tages- und Nachtzeiten einzeln sowie für die Lärmgesamtbelastung dargestellt. Darauf aufbauend und basierend auf einem Empfindlichkeitskataster verschiedener Nutzungen wurden Konfliktpläne erstellt.
- die **STADTKLIMAKARTEN** aus dem Jahr 2012  
Die Klimafunktionskarte, die Planungshinweiskarte aus klimatologischer Sicht und die Planungshinweiskarte für Grünflächenausweisungen sind gemäß Beschluss des Rates vom 22. Juni 2012 als stadtklimatischer Fachbeitrag bei allen städtischen Planungen zu berücksichtigen. Die auf dem Stadtklimagutachten der Universität Münster aus den Jahren 1993 bis 1995 basierenden Karten sind durch das Umweltamt der Stadt Neuss an die neuen Entwicklungen angepasst und aktualisiert worden.
- die **BODENFUNKTIONSKARTE** aus dem Jahr 2012 und das **ALTLASTENKATASTER** des Rhein-Kreises Neuss  
Um die Belange des Bodenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigen zu können, bedarf es der Betrachtung der einzelnen Bodenfunktionen bei der Festlegung der zukünftigen Nutzungsstrukturen. Diese Informationen enthält die Bodenfunktionskarte des Rhein-Kreises Neuss.  
Der Rhein-Kreis Neuss führt des Weiteren ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen (Altlastenkataster), das permanent aktualisiert und fortgeschrieben wird und Aufschluss über das Gefährdungspotenzial von Mensch und Umwelt gibt. Flächen, für die eine bauliche Nutzung vorgesehen ist und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden entsprechend im FNP gekennzeichnet.



### 3 HERAUSFORDERUNGEN, GRUNDSÄTZE UND BEDARFE

Aus den in den vorgehenden Kapiteln vorgestellten Planungen und Konzepten sowie Fachgutachten lassen sich die Handlungserfordernisse und Strategien für die zukünftige Stadtentwicklung ableiten. Diese sollen – soweit flächenrelevant – mit Hilfe des neuen Flächennutzungsplans umgesetzt werden.

Zunächst wird mit dem Leitbild der künftigen räumlichen Entwicklung (Kap. 3.2) und dem Vorrang der Innenentwicklung (Kap. 3.3) auf wesentliche Grundsätze der Neusser Stadtentwicklung eingegangen. In den nachfolgenden Unterkapiteln (Kap. 3.4 - 3.11) werden thematisch geordnet die zentralen Herausforderungen sowie sich daraus ergebende Flächenansprüche erläutert.

#### 3.1 Langfristige demografische Entwicklung im Blick halten

Das auf langfristig wirkende Strategien angelegte Handlungskonzept Demographie (Stadt Neuss, 2013, Handlungskonzept Demographie) nennt daher richtigerweise das Halten einer bestimmten Einwohnerzahl eine der zentralen Aufgaben der Stadtentwicklung. Wenn die Stadt Neuss nicht entsprechend handelt und Vorsorge dafür trifft, dass die Bevölkerung in dieser Größenordnung verbleibt, wird sie von den Folgen des demographischen Wandels mit voller Härte getroffen:

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

Der Flächennutzungsplan verfolgt mit seinen Darstellungen das Ziel, die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zu ermöglichen und nachhaltig zu stützen.

#### 3.2 Leitbild der künftigen räumlichen Entwicklung

Grundsätzlich orientiert sich das Leitbild der künftigen räumlichen Entwicklung, das mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans verfolgt wird, an den Zielen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB (vgl. Kap. 1.1).



Im Speziellen ergibt sich das Leitbild aus den in Kapitel 2.3 genannten Stadtentwicklungskonzepten Stadtentwicklungskonzept Perspektive Neuss 2020+ (2006) als vorlaufendes Konzept und dem Räumlichen Strukturkonzept von 2011. Letzteres hat der Rat der Stadt Neuss im Dezember 2011 als Grundlage für den neu aufzustellenden Flächennutzungsplan beschlossen. Die im Räumlichen Strukturkonzept festgelegten Leitlinien sollen dazu beitragen, dass Neuss seine gute Ausgangsposition für eine zukunftssichere Entwicklung nutzen und fortführen kann.

#### **Räumliches Strukturkonzept – Neuss 2025+ (2011)**

Das Räumliche Strukturkonzept (RSK), als weiterer Baustein des Stadtentwicklungsprozesses, spielt für den Flächennutzungsplan eine zentrale Rolle, da es das umfassende Fundament für diesen darstellt. Es greift vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen die Ziele und Leitlinien des Stadtentwicklungskonzeptes Perspektive Neuss 2020+ auf, konkretisiert diese weiter und bringt sie auf eine räumliche Ebene. Darüber hinaus zeigt es verschiedene Handlungsfelder und langfristige Entwicklungsperspektiven auf (vgl. Abb. 6).



Abb. 6: Ausschnitt aus dem Räumlichen Strukturkonzept



Quelle: Scheuvsens + Wachten 2011, S. 176 f.

Gleichzeitig ist das RSK ein Instrument für einen konsensorientierten Planungs- und Diskussionsprozess. Nicht zuletzt engagierten sich rund 350 Bürger in sog. „Stadtteilwerkstätten“ mit ihren Ideen und Vorschlägen, die in das Räumliche Strukturkonzept eingeflossen sind. Am 30. Mai 2011 fand die öffentliche Abschlussveranstaltung statt, die dazu diente, allen Interessierten die Ergebnisse des Prozesses zu präsentieren. Dem arbeitsmethodischen Ansatz der „Bürgerorientierten Stadtentwicklung“ folgend, dokumentiert das RSK auch die Ergebnisse der Stadtteilwerkstätten, die wiederum in gutachterlichen Handlungsempfehlungen für die einzelnen Neusser Stadtteile münden.

Darüber hinaus sind einzelne Handlungsfelder, wie z. B. Wohnen, Gewerbe oder Freiraum durch Fachgutachten (z. B. Baulandanalyse, Handlungskonzept Wohnen, Gewerbeflächenkonzept und Grünentwicklungsplan) vertiefend betrachtet worden.

Die Wiedergabe der Ergebnisse und Leitlinien des RSK beschränkt sich in diesem Kapitel auf die zentralen Handlungsfelder und Aussagen mit räumlicher Relevanz für die Inhalte des Flächennutzungsplanes. Folgende Leitlinien (vgl. Abb. 7), die im Rahmen des RSK-Aufstellungsprozesses entwickelt wurden, sind auch für den Flächennutzungsplan maßgeblich:



**Abb. 7:** Leitlinien und Handlungsfelder für die Gesamtstadt

#### **WOHNEN**

*Neuss ist als attraktiver Wohnstandort zu stärken*

#### **ORTSTEILE UND ORTSTEILZENTREN**

*Die Lebensqualität, Funktionsfähigkeit und Identität der Ortsteile ist zu bewahren*

#### **WIRTSCHAFTSSTANDORT**

*Die Potenziale des Wirtschaftsstandortes Neuss sind bestmöglich auszunutzen*

#### **MOBILITÄT**

*Individuelle Mobilität verbessern*

#### **BILDUNG, KULTUR UND SOZIALE INFRASTRUKTUR**

*Nachfragegerechte Bereitstellung eines qualitätvollen Sport-, Bildungs- und Freizeitangebotes*

#### **FREIRAUM**

*Grün- und Freiräume stärken*

**Quelle:** Scheuvens + Wachten 2011, S. 49

Darüber hinaus folgt der Flächennutzungsplan insbesondere dem im Räumlichen Strukturkonzept formulierten Grundsatz der „Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit“ für die Neusser Stadtentwicklung. Daher ist der unbebaute Freiraum mit seinen naturräumlichen Funktionen zu schützen und zu entwickeln. Zugleich ist die bauliche Innenentwicklung zu stärken und die ungenutzten Baulandreserven sind vorrangig zu nutzen und auf den gutachterlich festgestellten Bedarf anzurechnen.

Die wichtigsten flächennutzungsplanrelevanten Zielaussagen und Empfehlungen des RSK sind im Folgenden schlagwortartig dargestellt und sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanung weiter verfolgt werden. Eine inhaltliche Thematisierung der Ziele findet in den nachfolgenden Unterkapiteln statt.

#### **SIEDLUNGSSTRUKTUR ALLGEMEIN**

- Nachhaltiges Flächenmanagement
- Stärkung der Innenentwicklung und Qualifizierung des Bestandes
- Ausgewogene Nutzungsstrukturen in allen Teilräumen der Stadt
- Konzentration von Siedlungsflächen an Achsen des öffentlichen Verkehrs
- Stärkung des insgesamt polyzentralen Gefüges der Stadt durch integrierte Entwicklung bestehender Zentren

#### **WOHNEN**

*Neuss ist als attraktiver Wohnstandort zu stärken!*

- Stadt Neuss muss beim Flächenmanagement und der Bereitstellung von Bauland eine aktive Rolle spielen



- Entwicklung neuer attraktiver Angebote und Bereitstellung von Wohnraum unter Berücksichtigung der verschiedenen Lebensstile (Wohnen im Alter, Wohnen für Familien)
- Ermöglichung von Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch ein abgestimmtes Angebot an Wohnraum in allen Preissegmenten
- Bei Neuausweisung von Wohnbauland bestehende Siedlungsränder respektieren und einen größtmöglichen Schutz von Natur und Freiraum sichern
- Weiterentwicklung urbaner Lebensqualität insbesondere in gemischt genutzten Quartieren
- Dauerhafte Zielgröße der Bevölkerung von 150.000 Einwohnern

#### **ORTSTEILE UND ORTSTEILZENTREN**

*Die Lebensqualität, Funktionsfähigkeit und Identität der Ortsteile ist zu bewahren!*

- Charakter der Ortsteile (-zentren) bewahren und behutsam weiterentwickeln
- Sicherstellung einer guten, wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Siedlungsränder ausbilden bzw. respektieren

#### **WIRTSCHAFTSSTANDORT**

*Die Potenziale des Wirtschaftsstandortes Neuss sind bestmöglich auszunutzen!*

- Entwicklung und Sicherstellung eines attraktiven Gewerbeflächenangebotes
- Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei der Bereitstellung um der Nachfrage bestmöglich zu entsprechen
- Stärkung der weichen Standortfaktoren
- Größtmöglichen Freiraumschutz ermöglichen

#### **MOBILITÄT**

*Individuelle Mobilität verbessern!*

- Leistungsfähiges Straßenverkehrsnetz erhalten und weiterentwickeln
- ÖPNV-Netz muss optimiert werden
- Modal-Split zugunsten des Umweltverbundes durch Anreize („Pull-Faktoren“) in Planungen verbessern

#### **BILDUNG, KULTUR UND SOZIALE INFRASTRUKTUR**

*Nachfragegerechte Bereitstellung eines qualitativollen Sport-, Bildungs- und Freizeitangebotes!*

- Erhalt und Ausbau der Bildungslandschaft und zukunftsgerichtete Anpassung
- Bedarfsgerechte Anpassung und Bündelung des vielfältigen sozialen Dienstleistungsangebotes
- Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung mit Sportstätten

#### **FREIRAUMENTWICKLUNG**

*Grün- und Freiräume stärken!*

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



### 3.3 Vorrang der Innenentwicklung

Es ist allgemeines stadtentwicklungspolitisches Ziel, den Freiraumverbrauch zu reduzieren oder zumindest unter ökologischen Gesichtspunkten auszugleichen. Hierbei kommt der Stärkung der Innenentwicklung eine herausragende Rolle zu, denn jede neue Wohnbebauung im bereits besiedelten Bereich ersetzt eine entsprechende Bebauung des Freiraums. Vor diesem Hintergrund hat der Gesetzgeber im Jahr 2013 das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten beschlossen. Mit diesem Gesetz soll geregelt werden, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung vollzogen wird.

Durch Innenentwicklung wird nicht nur die Neuinanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich vermieden, sondern auch eine Qualitäts- und Angebotsverbesserung der technischen und sozialen Infrastruktur (Wohnfolgeeinrichtungen) im bereits besiedelten Stadtgebiet erreicht. Hierunter fallen insbesondere folgende Ziele:

- Wirtschaftlichere Ausnutzung und Unterhaltung der bestehenden Infrastruktur (z. B. Kindergärten, Schulen und Straßen) durch die erhöhte Einwohnerzahl,
- Minimierung der Gesamtverkehrsleistung durch Nutzungsmischung („Stadt der kurzen Wege“),
- Verbesserung der Qualität der öffentlichen Verkehrsmittel (unter anderem durch Erhöhung der Taktzahlen, höhere Dichte der Haltepunkte),
- Erhöhung der Bevölkerungs- und damit der erforderlichen Kundendichte für die Stadtteil- und Nahversorgungszentren,
- Begünstigung der Installation, Auslastung und Effizienz von Nah- und Fernwärmenetzen.

Der Vorrang und die Stärkung der Innenentwicklung ist nicht nur ein ideelles planerisches Ziel der künftigen räumlichen Entwicklung, sondern auch eine gesetzliche Vorgabe (s. o.), die im Rahmen des formalen Aufstellungsverfahrens umfassend behandelt werden muss.

Entsprechend den Bestimmungen des § 1 Abs. 5 BauGB soll der FNP als vorbereitender Bauleitplan „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt“, gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist die Stärkung der Innenentwicklung und Nachverdichtung ein wichtiges Instrument zur Reduzierung des Freiraumverbrauchs.

Die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan erfolgt „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“; sie folgt also dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung. Zusätzlich hat der Gesetzgeber ein besonderes Begründungserfordernis formuliert, falls Flächen im Außenbereich zukünftig als Bauflächen dargestellt werden sollen: „Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“ (§ 1a Abs. 2 BauGB)



Die Erfüllung dieses Grundsatzes erfordert einen plausiblen Nachweis des Bedarfs und die Darlegung, dass die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft sind oder zur Bedarfsdeckung kurzfristig nicht aktiviert werden können. Dieser im BauGB enthaltene Bestimmung und im neuen Regionalplan in den Festlegungen für den gesamten Siedlungsraum enthaltenen Anforderung genügt der neue Flächennutzungsplan der Stadt Neuss.

Im Laufe des Aufstellungsprozesses bzw. zu seiner Vorbereitung wurden mehrere Fachkonzepte wie z. B. das Handlungskonzept Wohnen, die Wohnungsmarktprognose einschließlich deren Aktualisierungen, das Konzept zum bezahlbaren Wohnraum 2030, das Gewerbeflächengutachten, die Baulandanalyse sowie die Baulandanalyse 2.0, die Analyse der Innenentwicklungspotenziale und kleinteiligen Arrondierungsflächen und die Aktualisierung des Baulückenkatasters erarbeitet. Hierdurch wurde eine Gesamtschau der verfügbaren Flächen inklusive der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, der Flächenansprüche und des zukünftigen Bedarfs erreicht und die erforderlichen Flächendarstellungen abgeleitet. Im Flächennutzungsplan werden nur die Flächenpotenziale zur Bedarfsdeckung herangezogen, die im Planungszeitraum eine realistische Entwicklungschance aufweisen. Das gilt insbesondere für die Innenentwicklungspotenziale, die erstmalig bei der Bedarfsdeckung vollständig berücksichtigt werden.

Aufgrund der Lage von Neuss in der prosperierenden Rheinschiene ist es geboten, die Bedarfe für neue Wohn- und Gewerbeflächen, die in den folgenden Kapiteln dargelegt werden, für eine zukunftsgerichtete Entwicklung zu decken. Die aufgeführten Fachkonzepte dienen dazu, alle Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen. Nur die Bedarfe, die nicht innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur untergebracht werden können, müssen Flächen im Außenbereich beanspruchen.

### 3.4 Bevölkerungsentwicklung

Neuss ist eine an Einwohnern wachsende Stadt. Anfang 2019 waren in Neuss 159.708 Einwohner gemeldet. Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung wird von der gestiegenen Geburtenrate, bei gleichzeitig anhaltendem Trend zur Alterung bestimmt. Daneben wirken regionale Bevölkerungswanderungen und Zuwanderungen aus dem Ausland die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich mit. Für die mit diesem Flächennutzungsplan beabsichtigte räumliche Entwicklung wird die Bevölkerungsprognose der Stadt Neuss, Amt für Wirtschaftsförderung bis zum Jahr 2030 zu Grunde gelegt, da diese, basierend auf den Datenbestand des Melderegisters, sowohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung, als auch die Wanderungsbewegungen berücksichtigt.

#### Bevölkerungsentwicklung

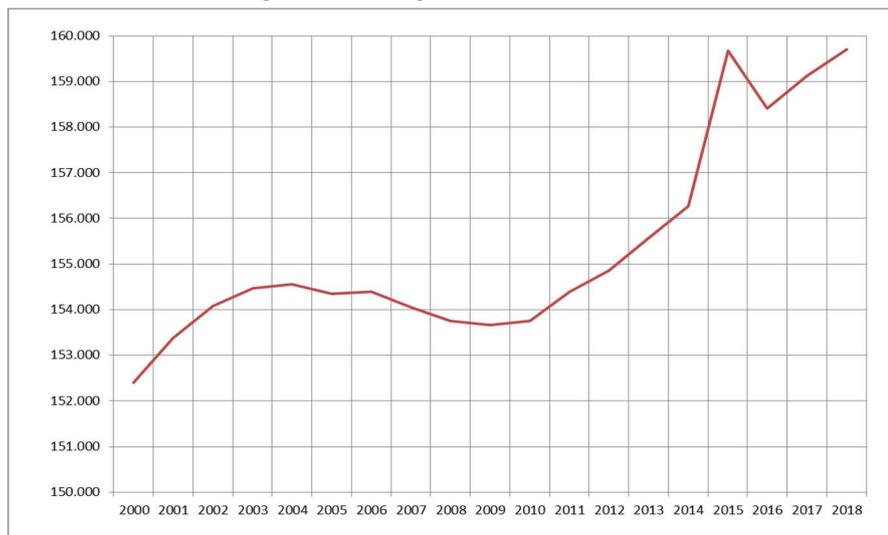
Eine der wichtigsten Determinanten der Stadtentwicklung ist die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Sie beeinflusst maßgeblich die Nachfrage nach Wohnraum und infrastrukturellen Wohnfolgeeinrichtungen, wie beispielsweise Kindergärten, Schulen, Einzelhandelsgeschäften und Grünflächen. Im weitergefassten Sinne beeinflusst die Bevölkerungsentwicklung auch den Bedarf an Gewerbeflächen.



Aufgrund von Eingemeindungen (die letzte Kommunalreform erfolgte in 1975) und Zuwanderung konnte die Stadt Neuss in den letzten Jahrzehnten ihre Einwohnerzahl steigern. In den letzten 20 Jahren konnte beobachtet werden, dass die Zuwanderung von Familien in die größeren Neubaugebiete im Neusser Süden und hier vor allem nach Allerheiligen, die allgemeinen Überalterungstendenzen in der Bevölkerungszusammensetzung dämpfte. Demografische Veränderungen sind daher nicht mit dem Tempo und der Intensität zu erwarten, wie in anderen Regionen Deutschlands.

Dabei war die quantitative Bevölkerungsentwicklung in Neuss ab 2003 bis 2010 aufgrund wirtschaftlicher Schwächephasen stagnierend bis rückläufig, dies allerdings auf einem eher geringen Niveau (vgl. Abb. 8). In einer rückwirkenden Betrachtung über die letzten 16 Jahre, setzt das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre daher auf einem recht hohen Niveau an und führt zu einer Bevölkerungszunahme von einigen tausend Menschen. Dabei ist eine gestiegene Einwohnerzahl auch dann zu attestieren, wenn der Flüchtlingszuzug in 2015 und 2016 in die Zentrale Unterbringungseinrichtung des Landes NRW (ZUE) zum Ende des Jahres 2016 statistisch bereinigt wurde.

**Abb. 8:** Bevölkerungsentwicklung Neuss, 2000 bis 2018



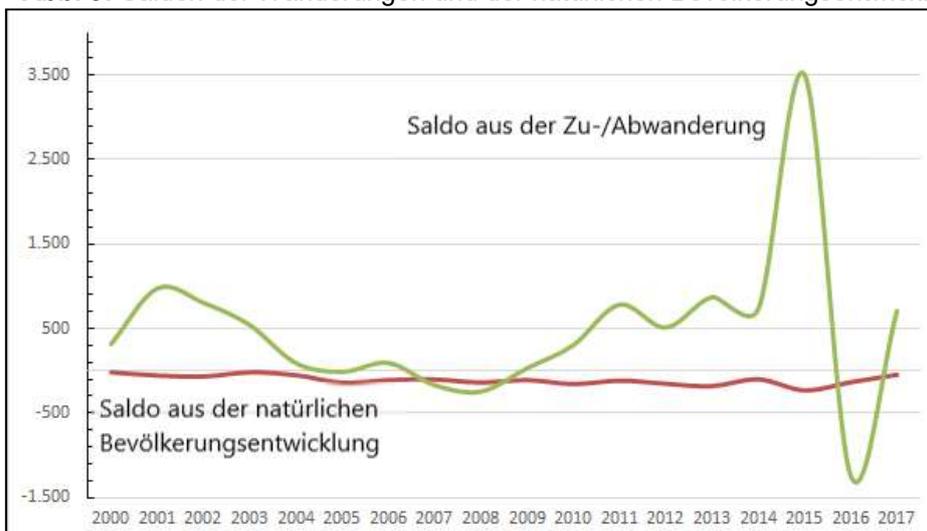
**Quelle:** Stadt Neuss, Amt für Wirtschaftsförderung, eigene Erhebungen

Während mit Blick auf das gesamte Land Nordrhein-Westfalen, oftmals von einem „Nebeneinander von Schrumpfung und Wachstum“ gesprochen wird, so zählt die Stadt Neuss zu den „Bevölkerungsgewinnern“ der letzten Jahre. Sie wuchs seit Anfang 1990 bis Ende 2014, also vor der starken Zuwanderung in 2015 und 2016, um rund 7.450 neue Einwohner (Stadt Neuss, Amt für Wirtschaftsförderung, eigene Statistik).

Ursächlich für die Bevölkerungszunahme der letzten Jahre sind Zuzüge von Arbeit oder Wohnung suchenden Menschen, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit Jahrzehnten rückläufig ist, d. h. mehr Sterbefälle als Geburten zu verzeichnen sind. Die Zuwanderung vermag den langen Trend der demografischen Entwicklung in längeren Zeiträumen auszugleichen, wie ein Vergleich der Salden beider Entwicklungen für die Jahre 2000 bis 2017 zeigt (vgl. Abb. 9)



**Abb. 9:** Salden der Wanderungen und der natürlichen Bevölkerungsentwicklung



**Quelle:** Stadt Neuss, Amt für Wirtschaftsförderung, eigene Berechnungen

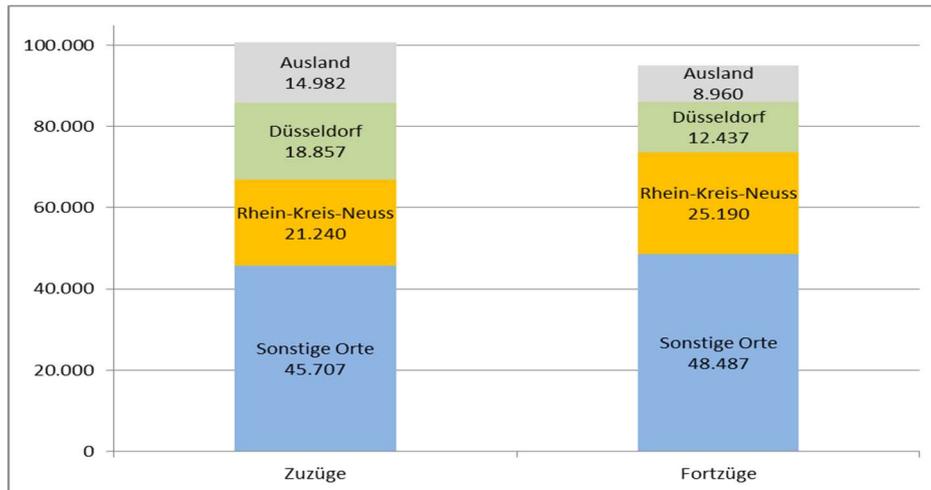
In absoluten Zahlen ausgedrückt sind in den Jahren 2000 bis 2017 rund 135.100 Menschen nach Neuss hingezogen und rund 126.400 Menschen fortgezogen (Stadt Neuss, Amt für Wirtschaftsförderung, eigene Statistik). Daraus resultiert ein Wanderungsgewinn von ca. 8.700 Personen. Diese Zahlen sind nur unter der Prämisse von Sondereffekten zu deuten, wobei insbesondere die Zuwanderung in die in Neuss befindliche Zentrale Aufnahmestelle des Landes für Flüchtlinge zu beachten ist.

In den neuen Flächennutzungsplan (konkret in die Wohnungsbedarfe infolge regional bedingter Zuwanderung und Migration aus dem Ausland) geht eine lange Zeitreihe der Bevölkerungsentwicklung ein, die vom Jahr 2000 bis 2014 einschließlich reicht. Der betrachtete Zeitraum lang genug, um aus der Neusser Bevölkerungsentwicklung die erforderlichen Mittelwerte bilden zu können. Sondereffekte aus der Zuwanderung in 2015 und in den darauffolgenden Jahren werden damit ausgeblendet.

Traditionell hat die Stadt Neuss enge Wanderungsbeziehungen zu den Städten und Gemeinden des Rhein-Kreises Neuss und zu der Stadt Düsseldorf. Dabei gewinnt die Stadt Neuss Bevölkerung infolge von Wanderungen zwischen Neuss und Düsseldorf und verliert Bevölkerung an die Städte und Gemeinden des Kreises (vgl. Abb. 10).



**Abb. 10:** Wanderungsbewegungen Neuss 2000 bis 2014



**Quelle:** Stadt Neuss, Amt für Wirtschaftsförderung, eigene Erhebungen

Für diese Entwicklung waren folgende Rahmenbedingungen maßgeblich:

- Lage an zentralen Verkehrsachsen zwischen mehreren agilen Großstädten mit sehr hoher Zentralität,
- gute infrastrukturelle Ausstattung vor Ort für Privathaushalte, verbunden mit guter Erreichbarkeit ergänzender Infrastrukturangebote in den Nachbarstädten,
- prosperierende und wandlungsfähige Wirtschaftsstruktur mit großem Arbeitsplatzangebot,
- vorausschauende Flächenpolitik im Hinblick auf ein vielfältiges Bauland- und Wohnungsangebot zu angemessenen Preisen.

Die vorgenannten Rahmenbedingungen sind auch zukünftig dazu geeignet, neue Bevölkerung anzuziehen (Pull-Faktoren). Diese Ausgangssituation wird dadurch verstärkt, dass die umliegenden Großstädte Düsseldorf und Köln als Wachstumspole am Niederrhein über knappe Wohnungs- und Baulandressourcen verfügen. Dies führt zu einem regionalbedingten Zuwanderungsdruck (Push-Faktor). In der Vergangenheit ist es stets gelungen, neues Wohnbauland zu entwickeln und der Zuwanderung mit neuem Wohnraum zu entsprechen. Dabei entstanden neue Wohnungen vorrangig im Neusser Süden, insbesondere Uedesheim, Grimlinghausen, Holzheim, Rosellen und vor allem in Allerheiligen.

### Bevölkerungsprognose

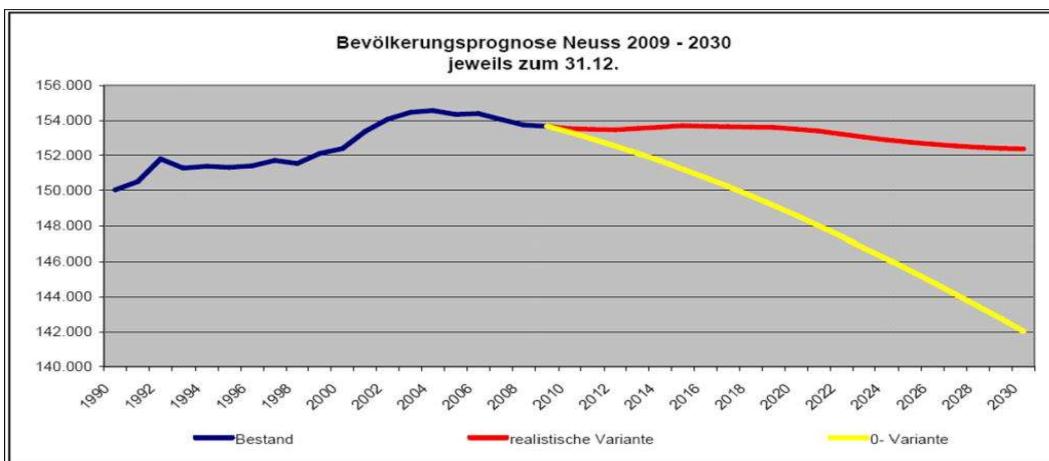
Die dem Flächennutzungsplan zugrundeliegende Bevölkerungsprognose (Stadt Neuss, Amt für Wirtschaftsförderung, 2010: Bevölkerungsprognose 2009 – 2030) berücksichtigt die in vorgenannten Kapiteln beschriebenen Rahmenbedingungen, wie die natürliche Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsgewinne durch Zuwanderung. Die in der Neusser Bevölkerungsprognose erfolgte Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung basiert auf dem Datenbestand des örtlichen Melderegisters. Die Verwendung dieser Primärdaten stellt eine hohe Zuverlässigkeit der Ergebnisse sicher. Dennoch werden in der Prognose mit Annahmen zur Geburten- und Sterblichkeitsrate



sowie zum Wanderungsverhalten nur die wesentlichen Einflussfaktoren der Bevölkerungsentwicklung verwendet. Die exakte Vorhersage bestimmter Bevölkerungswerte kann eine Vorausberechnung daher nicht leisten, vielmehr zeigt sie eine Entwicklungsrichtung an, mit errechneten Zwischen- und Endwerten.

Die Bevölkerungsprognose der Stadt Neuss geht in der realistischen Variante davon aus, dass die durch Zuwanderungen gewonnenen Einwohner die Bevölkerungsverluste aus der demographischen Entwicklung noch bis zum Jahr 2020 kompensieren können. Die Bevölkerungsprognose enthält ebenfalls eine sogenannte 0-Variante. Diese Entwicklung träte ein, wenn es nur Geburten und Sterbefälle und keine Zuwanderung gäbe (vgl. Abb. 11).

**Abb. 11:** Bevölkerungsprognose 2009 bis 2030

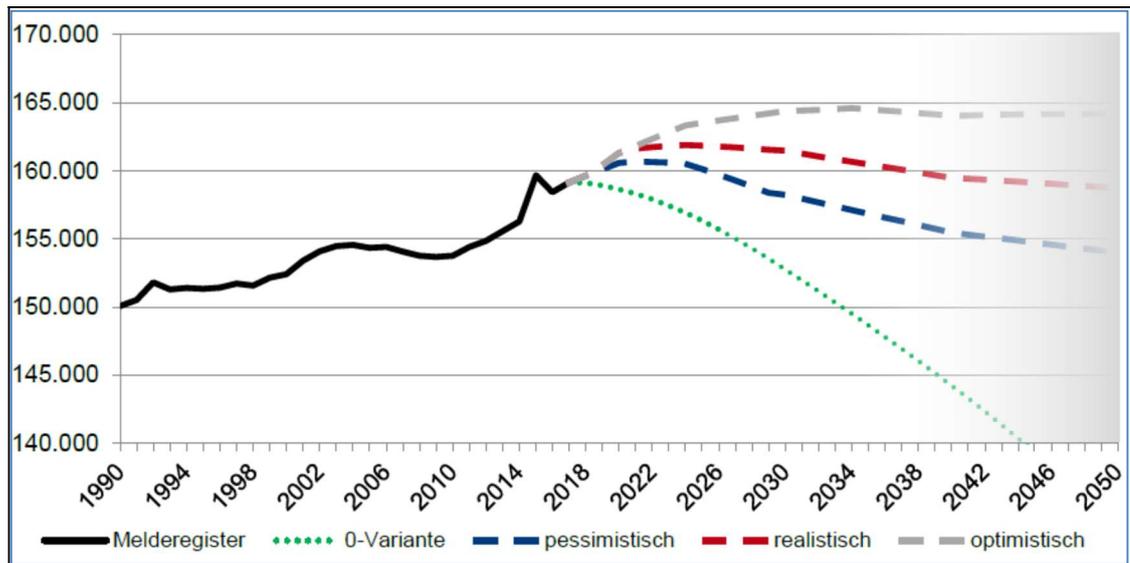


**Quelle:** Nachrichten zur Statistik Stadt Neuss, Statistische Analysen, Ausgabe 12/2010

Die als „realistische Variante“ in der Prognose von 2009 bezeichnete Entwicklungsrichtung der Neusser Bevölkerung ist weiterhin geeignet, die demografischen Veränderungen der Bevölkerung abzubilden. Sie ist in ihrer Entwicklungsrichtung vergleichbar mit der „realistischen Variante“ der Bevölkerungsprognose 2018 – 2050 (Abb. 12), Stadt Neuss, Amt für Wirtschaftsförderung, 2019: Bevölkerungsprognose 2018 – 2050), die ebenfalls nach Jahren der Bevölkerungszunahme ab 2025 mit einem ausgeglichenen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Zuwanderung rechnet. Auch in der 2018 – 2050 Prognose stagniert die Bevölkerungszahl ab Ende der 2020er Jahre und nimmt im weiteren Verlauf moderat ab.



Abb. 12: Bevölkerungsprognose 2018 bis 2050



Quelle: Stadt Neuss, Statistische Analysen, Bevölkerungsprognose 2018 - 2050

Dennoch geht die Bevölkerungsprognose 2018 – 2050 für das Jahr 2030 von rund 5.000 Einwohnern mehr aus, als die für den Flächennutzungsplan angewandte Bevölkerungsprognose von 2009. Ursächlich hierfür sind bereits erfolgte Zuwanderungen u.a. aus Düsseldorf und Zuzüge infolge von Flucht und Vertreibung. Sie erhöhen die aktuelle Bevölkerungszahl und beeinflussen in diesem Sinne demzufolge auch die zukünftigen Bevölkerungszahlen. Dementgegen ist die gestiegene Zuwanderung der letzten Jahre in den Annahmen der Bevölkerungsprognose 2009 – 2030 nicht vollständig abgebildet. Weiterhin erhöhte Zuzüge sind im Prognosezeitraum jedoch wahrscheinlich. Für den Flächennutzungsplan werden daher die Bevölkerungszunahmen aus Düsseldorf und infolge von Flucht und Vertreibung neu berechnet und zum Wohnungsbedarf aus der Bevölkerungsprognose 2009 hinzugerechnet, um einen aktualisierten und gemeinsamen Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf zu erhalten (s. Kapitel „Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf“). Sollten langfristig Wohnbauflächenbedarfe entstehen, deren Ursache derzeit nicht absehbar ist, so ist eine Nachsteuerung auf der Grundlage des (dann) wirksamen Flächennutzungsplanes möglich, mit dem Vorteil, dass aktuellere Informationen zur Haushaltsentwicklung, zur Umweltsituation bei potenziellen Wohnbauflächen und anderen relevanten Beurteilungsfaktoren herangezogen werden können.

### 3.5 Wohnen

Den Leitlinien des Räumlichen Strukturkonzeptes folgend (Kap. 3.2) ist die Funktion der Stadt Neuss als attraktiver Wohnstandort zu stärken. Zur Ableitung der damit einhergehenden Ziele der räumlichen Entwicklung, erfolgt zunächst eine Analyse des Neusser Wohnungsmarktes. Darauf aufbauend werden auf Grundlage der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung die zukünftigen Wohnungs- und Wohnbauflächen



vorausberechnet, unter expliziter Erläuterung des Umgangs mit erwartet hohen Zuwanderung aus der Region und infolge von Flucht und Vertreibung.

Bei der Bereitstellung bedarfsgerechten Wohnbaulands sind der Vorrang der Innenentwicklung sowie der Schutz von Natur und Freiräumen zu beachten (vgl. Kap. 3.3). Um dies zu gewährleisten werden die vorhandenen Baulandreserven zur Bedarfsdeckung herangezogen. Der darüber hinaus gehende Wohnbaulandbedarf ist über städtebaulich sinnvolle und landschaftsökologisch verträgliche neue Siedlungsflächen zu decken. Den Abschluss des Unterkapitels bildet die Bilanzierung des ermittelten Wohnbaulandbedarfs mit den Baulandreserven und neuen Wohnbauflächen für den Planungszeitraum.

### 3.5.1 Wohnungsmarkt und Wohnungsbedarf/Wohnbauflächenbedarf

Mehrere Einflussfaktoren bestimmten in der Vergangenheit die Entwicklung des Neusser Wohnungsmarktes zu einem regional bedeutsamen, vielfältigen und zeitgemäßen Wohnungsangebot. Vorrangig ist es die geographische Lage der Stadt, zwischen den Oberzentren Düsseldorf und Köln. Insbesondere mit der Landeshauptstadt Düsseldorf besteht ein intensiver Bevölkerungsaustausch, bei dem Neuss rückblickend betrachtet konstante Bevölkerungsgewinne verzeichnet. So ist Neuss Teil eines regionalen Wohnungsmarktes, bestehend aus der Landeshauptstadt Düsseldorf, dem Rhein-Kreis-Neuss und dem Landkreis Mettmann (Empirica AG, 2010).

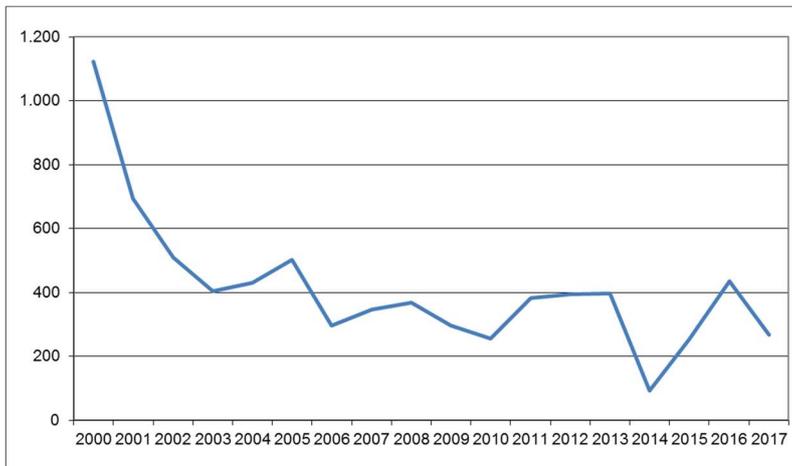
Daneben ist es die Siedlungsstruktur der Stadt selbst, die differenzierte Lagequalitäten und ein breites Wohnungsangebot im Miet- und Eigentumssegment ermöglicht. Eher städtisch geprägte Stadtteile innerhalb des Autobahnringes der A 57 und landschaftlich gelegene Stadtteile im Neusser Süden sprechen eine breite Palette an Zielgruppen innerhalb wohnungssuchender Haushalte an.

Schlussendlich führen die vorgenannten geographischen und siedlungsstrukturellen Faktoren zu einer positiven Bewertung des Wohnstandortes Neuss und einer hohen Nachfrage. Es bedurfte in der Vergangenheit zahlreicher politischer Weichenstellungen und nachbarschaftlicher Akzeptanz, um dieser Nachfrage ein befriedigendes Angebot an Wohnbauland zur Verfügung stellen zu können. Die Bereitschaft hierzu und zu den damit einhergehenden Investitionen in die technische, soziale und kulturelle Infrastruktur war ein wichtiger gesellschaftlicher Faktor zur Entwicklung des Neusser Wohnungsmarktes.

Die Wohnungsbauentwicklung seit der Jahrtausendwende spiegelt auch die konjunkturelle Entwicklung dieser Zeit wieder (vgl. Abb. 13). Der wirtschaftliche Abschwung Anfang der Jahrtausendwende, infolge der sog. „dot.com-Krise“ in der IT-Wirtschaft, führte zu einer gesunkenen Wohnungsnachfrage und -fertigstellung. Nach anfänglicher Erholung in den Jahren 2007 / 2008 erfassten erst die weltweite Immobilien- und dann die Bankenkrise auch die deutschen Immobilienmärkte. Der in den konjunkturell schwachen Jahren angestaute Wohnungsbedarf führte zu gestiegenen Fertigstellungszahlen, die jedoch durch die hohe Auslastung der Bauindustrie gehemmt werden. Diese Entwicklung ist auch für Neuss nachvollziehbar.



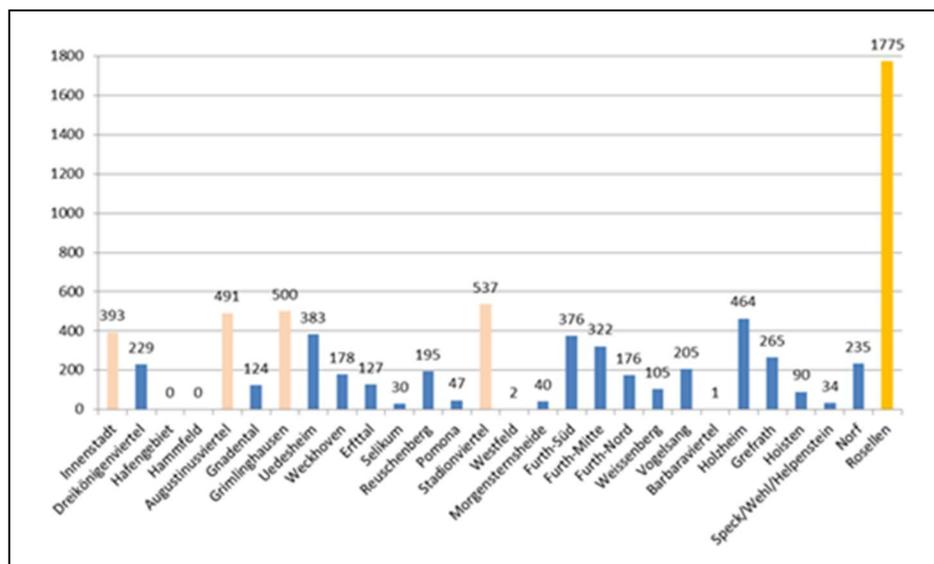
**Abb. 13:** Wohnungsfertigstellungen 2000 bis 2017



**Quelle:** Stadt Neuss, Amt für Wirtschaftsförderung, Eigene Baustatistik

Räumliche Schwerpunkte des Wohnungsbaus seit der Jahrtausendwende waren der Stadtbezirk Rosellen mit den Stadtteilen Allerheiligen und Rosellen im Neusser Süden mit insgesamt 1.775 Wohnungen sowie Grimlinghausen mit 500 Wohnungen (vgl. Abb. 14). Ein weiterer Schwerpunkt war der urban geprägte Bereich der Innenstadt mit den benachbarten Stadtteilen Stadion- und Augustinusviertel. Dem städtebaulichen Leitbild der Innenentwicklung folgend, entstanden dort im selben Zeitraum 1.421 Wohnungen. Aufgrund aktueller Planungen ist kurz und mittelfristig mit weiteren nennenswerten Wohnungsfertigstellungen in den vorgenannten Stadtbezirken zu rechnen.

**Abb. 14:** Fertiggestellte Wohnungen 2000 bis 2017



**Quelle:** Stadt Neuss, Amt für Wirtschaftsförderung, Eigene Baustatistik

Ende 2017 befanden sich in Neuss 75.510 Wohnungen (Stadt Neuss, Amt für Wirtschaftsförderung, Eigene Baustatistik).



Strukturdaten zum Wohnungsbestand sind ausschließlich im Rahmen des Zensus 2011 (IT.NRW, 2014) verfügbar. Zum damaligen Zeitpunkt waren 2,7 % des Wohnungsbestandes leerstehend, so dass lediglich eine für Wohnungsumzüge notwendige Fluktuationsreserve vorhanden war. In Anbetracht der seitdem gestiegenen Bevölkerungszahl und der realisierten Wohnungsbaufertigstellungen, ist weiterhin von einer knappen Fluktuationsreserve auszugehen.

Hinsichtlich der Art der Wohngebäude dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser den Wohnungsbestand. Allerdings befinden sich die meisten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Laut Zensus 2011 bewohnen rund 39 % der Neusser Haushalte eine eigene Wohnung im Eigenheim oder in einem Mehrfamilienhaus. Damit unterscheidet sich die Stadt Neuss deutlich vom restlichen Kreisgebiet, denn im gesamten Rhein-Kreis Neuss bewohnen 48,5 % der Haushalte eine eigene Wohnung. Rund 58 % der in Neuss befindlichen Wohnungen werden vermietet. Das Mietwohnungsangebot in Neuss konnte in der Vergangenheit eine hohe regionalbedingte Nachfrage absorbieren. Zugleich musste und muss es sich permanent an wechselnde Wohnbedürfnisse anpassen.

Die aktuelle Situation des Neusser Wohnungsmarktes ist gekennzeichnet durch einen hohen Wohnungsbedarf, der auf Engpässe beim baureifen Wohnbauland und in den Kapazitäten der Bauwirtschaft trifft. Verantwortlich für die starke Nachfrage sind vorrangig die Haushaltsentwicklung der sog. „Babyboomer-Generation“ aus den 1960-er Jahren und die Migration in den regionalen / lokalen Wohnungsmarkt. Dem Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan obliegt die rein quantitative Aufgabe der Flächensicherung für ein ausreichendes Wohnungsangebot im Planungszeitraum. Unbeachtet davon, gilt es auf den neuen Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung auch strukturelle Aspekte der Wohnraumversorgung im Blick zu behalten. Der Rat der Stadt Neuss beschloss im März 2014 einen „Handlungsrahmen zum preisgünstigen Wohnraum“ mit dem zentralen Bestandteil einer Quote an preisgünstigen Wohnungsneubau in Bebauungsplangebieten.

### **Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf**

Die Bedarfsprognose für neuen Wohnraum greift statistisch erfassbare, insbesondere demografische Veränderungen in den vergangenen Jahren auf und leitet daraus Annahmen für den Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2030 ab. Konkret sind dies die Determinanten:

1. Reduzierung des Wohnungsangebotes
2. Haushaltsentwicklung der ansässigen Bevölkerung
3. Entwicklung von Zuwanderungen infolge regionaler Impulse
4. Entwicklung der Zuwanderung infolge von Flucht und Vertreibung

Allen vier Determinanten liegen vergleichbare Analysezeiträume zugrunde. Es wurde die Einwohner- und Wohnungsentwicklung in den Jahren 2000 bis 2015 betrachtet und darauf die Vorausberechnungen für die kommenden 15 Prognosejahre bis 2030 durchgeführt. Um diese Konsistenz beizubehalten wird im Folgenden auf die Aktualisierung von Teilwerten verzichtet. Amtliche Statistiken für eine homogene Erweiterung des



Analysezeitraums beispielsweise bis Anfang 2019 liegen noch nicht für alle verwendeten Daten vor. Die Überprüfung der verwendeten Datenreihen mit letztverfügbaren Statistiken ergab keine gravierenden Erkenntnisse, die die verwendeten Vorausberechnungen in Frage stellen könnten. Ohnehin würden in dem langen Analysezeitraum Veränderungen infolge von ein bis zwei Jahren neuer Werte die langfristig festgestellten Trends nicht beeinflussen.

Dabei werden zentrale strategische Leitlinien der Neusser Wohnungspolitik aus dem Räumlichen Strukturkonzept (Scheuven + Wachten, 2011), dem Handlungskonzept Wohnen (GEWOS GmbH, 2010) und dem Gutachten zum bezahlbaren Wohnraum (InWIS, 2014) beachtet. Diese zielen darauf ab, Neuss als attraktiven Wohnstandort zu stärken, um die Versorgungsfunktion des Neusser Wohnungsmarktes für die Einwohner der Stadt selbst und auch im regionalen Kontext zu erhalten. Neuer preisgünstiger Wohnraum, insbesondere öffentlich geförderte Wohnungen, sind auch zukünftig erforderlich. Als strategische Ziele formuliert das Handlungskonzept Wohnen die nachfragegerechte Bestandsentwicklung, die Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote und den Erhalt der Siedlungsstruktur.

#### **Wohnungsbedarf aus der Haushaltsentwicklung und dem Wohnungsangebot**

Veränderungen in der Gesamtzahl von Haushalten, als auch in den jeweiligen Haushaltsgruppen, bspw. bei 2-Personen-Haushalten, beeinflussen wesentlich den zukünftigen Wohnungsbedarf. Den allgemeinen demografischen Entwicklungen folgend, wie Singularisierung und Überalterung der Gesellschaft, sinkt die durchschnittliche Personengröße eines Haushalts auch in Neuss. Sie betrug zum Zeitpunkt der Volkszählung 1987 2,34 Personen pro Haushalt und nahm bis 2011 auf 2,17 Personen pro Haushalt ab (IT.NRW, Ergebnisse der Volkszählung 1987 und des Zensus 2011).

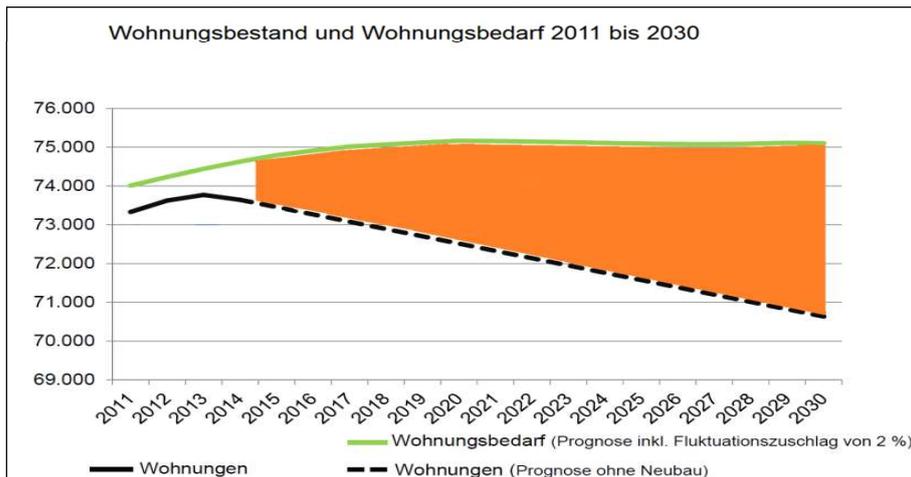
Gemäß der Haushalts- und Wohnungsmarktprognose (GEWOS GmbH, 2015) ist aufgrund der sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße im Planungszeitraum mit rund 1,5 % mehr Haushalten zu rechnen. Daraus resultiert ein Zusatzbedarf an neuem Wohnraum von 1.100 Wohnungen bis 2030.

Im Planungszeitraum ist mit einer stetigen Verringerung des Wohnungsangebotes zu rechnen infolge von Abriss oder Zusammenlegung von Wohnungen oder der Umwandlung von Wohnungen zu gewerblichen Zwecken. Wie viele Wohnungen auf diese Art und Weise dem Wohnungsmarkt zukünftig entzogen werden, ist aus amtlichen Baustatistiken der vergangenen Jahre nicht zufriedenstellend abzuleiten, da darin lediglich Wohnungsabbrüche erfasst werden. Umnutzungen, Zweckentfremdungen und Zusammenlegungen werden jedoch oftmals nicht angezeigt und somit auch nicht statistisch erfasst. So sind ergänzend zu den amtlichen Statistiken auch Erfahrungswerte und Einschätzungen aus anderen Wohnungsmärkten in den gutachterlich ermittelten Ersatzbedarf eingegangen, der mit 3.400 Wohnungen bis 2030 beziffert wird (Aktualisierung der Wohnungsmarktprognose - Neuss 2030, GEWOS, 2015).



Insgesamt beträgt der aus Haushaltsentwicklung und Ersatzbedarf folgende Neubaubedarf an Wohnungen, der für einen quantitativ ausgeglichenen Wohnungsmarkt in Neuss erforderlich sein muss, 4.500 Wohnungen (vgl. Abb. 15). Darin ist bereits ein Zuschlag von 2 % enthalten, der für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderlich ist, um beispielsweise Umzugsketten von akut wohnungssuchenden Haushalten verwirklichen zu können.

**Abb. 15:** Wohnungsbestand und Wohnungsbedarf bis 2030



Quelle: GEWOS GmbH 2015, S. 7

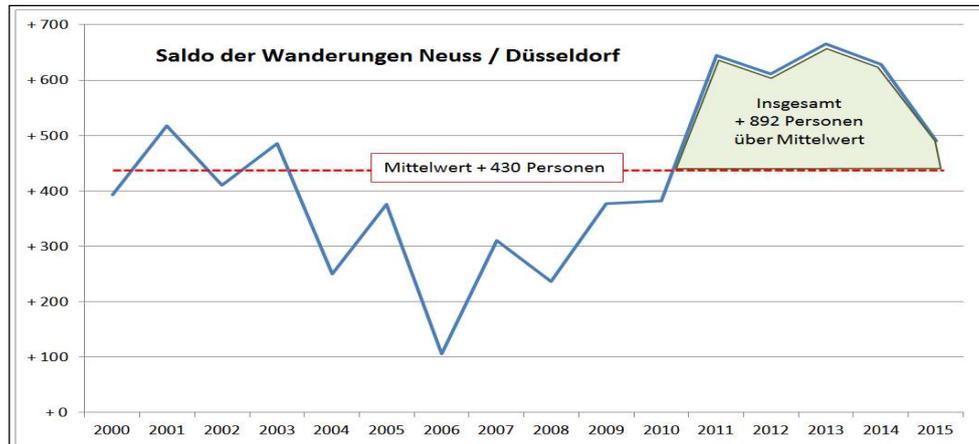
### Regional bedingter Wohnungsbedarf

Zwischen der Landeshauptstadt Düsseldorf und den Kreisen Mettmann und Rhein-Kreis Neuss bestehen traditionell intensive Wanderungsverflechtungen. Dabei obliegt der Landeshauptstadt Düsseldorf die Rolle des Impulsgebers für eine zuwanderungsbedingte Wohnungsnachfrage, ausgehend von einer international wettbewerbsfähigen Infrastruktur für Unternehmen aus Wachstumsbranchen. Bevölkerungsverluste erleidet Neuss durch den Wegzug wohnungssuchender Haushalte in das übrige Gebiet des Rhein-Kreises Neuss. Bevölkerungsgewinne hingegen können aus der Stadt Düsseldorf und dem Ausland verbucht werden. Aufgrund dieser Verflechtungsmechanismen ist Neuss Teil eines regionalen Wohnungsmarktes, dessen Perspektiven eindeutig in der Bevölkerungszunahme zu sehen sind.

In den Jahren 2000 bis 2015 zogen durchschnittlich 1.277 Personen jährlich von Düsseldorf nach Neuss um, insgesamt waren dies 20.438 Personen (Stadt Neuss, Amt für Wirtschaftsförderung – Statistikstelle). In der gleichen Zeit zogen jedoch weniger Menschen von Neuss nach Düsseldorf, so dass Neuss einen durchschnittlichen Wanderungsgewinn von 430 Personen pro Jahr verzeichnen konnte. Dieser Mittelwert eines 15-jährigen Wanderungsverlaufs berücksichtigt sowohl Jahre einer geringeren Zuwanderung als auch Jahre einer übermäßigen Zuwanderung. Letztere war infolge der konjunkturellen Belebung ab 2010 festzustellen. Betrag der Wanderungsgewinn zwischen 2000 und 2010 im Jahresschnitt 350 Personen, so war er in den Jahren 2011 bis 2015 auf rund 610 Personen angestiegen (vgl. Abb. 16).



**Abb. 16:** Wanderungssalden Neuss / Düsseldorf



**Quelle:** Stadt Neuss, Amt für Wirtschaftsförderung, eigene Berechnungen

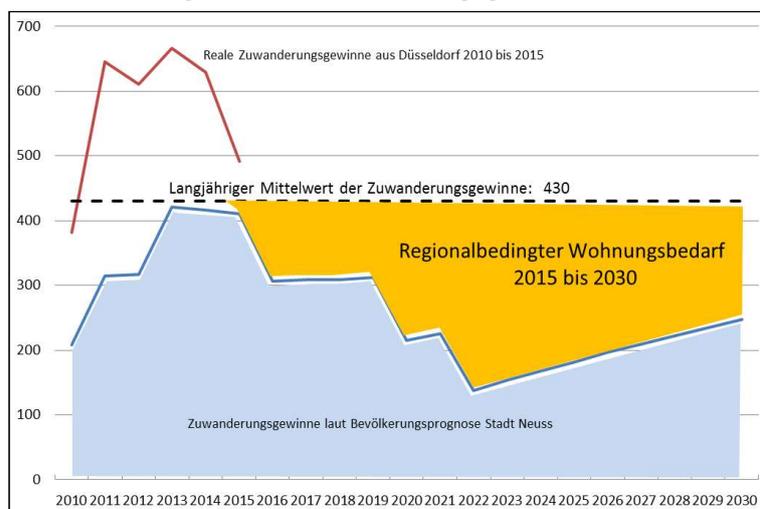
Prognosen der IT.NRW sehen eine Bevölkerungszunahme in der Stadt Düsseldorf zwischen 2014 und 2030 um rund 64.000 Personen (vgl. IT.NRW 2015, S. 31). Erwartungsgemäß wird ein Teil dieser neuen Haushalte im regionalen Wohnungsmarkt eine Wohnung suchen. Auch ist damit zu rechnen, dass die ansteigende Wohnungsnachfrage die Preisentwicklung in Düsseldorf forciert und „alteingesessene“ Düsseldorfer Haushalte vermehrt kostengünstigeren Wohnraum in der Region nachfragen. Für Neuss, als Teil des regionalen Wohnungsmarktes um Düsseldorf, bedeutet dies auch für die kommenden Jahre eine zur endogenen Haushaltsentwicklung entstehende zusätzliche Wohnungsnachfrage.

Diese zusätzliche Nachfrage kann zu negativen Auswirkungen auf den Neusser Wohnungsmarkt führen. Vorrangig wären dies Preissteigerungen bei Wohnbauland und in allen Wohnungssegmenten einhergehend mit Hemmnissen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Diese typischen Symptome nicht ausgeglichener Wohnungsmärkte erschweren die Wohnungsversorgung unterer und mittlerer Einkommensgruppen, namentlich von Seniorenhaushalten und Familien. Hierauf kann der neue Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan lediglich reagieren, indem er ein stadtentwicklungspolitisch verträgliches Wohnbaulandangebot für den Planungszeitraum sichert.

Die Vorausschätzung dieses Baulandbedarfes ist teilweise in der Wohnungs- und Baulandbedarfsprognose bereits erfolgt (GEWOS, 2015), da die ihr zugrundeliegende Bevölkerungsprognose bestimmte Zuwanderungsgewinne durch Außenzuzüge bis zum Jahr 2030 berücksichtigt. Das übermäßige Bevölkerungs- und Nachfragewachstum in der Wohnungsmarktregion Düsseldorf / Neuss seit 2010 konnte die Bevölkerungsprognose jedoch nicht voraussehen und berücksichtigen. Für den Planungszeitraum ist davon auszugehen, dass die Zuwanderungsgewinne weiterhin hoch bleiben. Um dieser Entwicklung zu entsprechen, werden die in der Bevölkerungsprognose angewandten Zuwanderungsgewinne bis zu dem langjährigen Mittelwert erhöht (vgl. Abb. 17).



**Abb. 17:** Prognose der Zuwanderungsgewinne aus Düsseldorf



**Quelle:** Stadt Neuss, Amt für Wirtschaftsförderung, eigene Berechnungen

Der tatsächliche Zuwanderungsgewinn für das erste Prognosejahr (2015) betrug 80 Personen. Addiert man die noch ausstehenden 15 Prognosejahre hinzu, so ist für den gesamten Planungszeitraum mit 3.100 zusätzlich zugewanderten Personen aus Düsseldorf zu rechnen (15 Jahre zu 430 Personen = 3.024 zzgl. 80 Personen aus dem Jahr 2015).

Die Umrechnung der aus Düsseldorf zugewanderten Haushalte in wohnungssuchende „Neusser Haushalte“, kann nicht unter Verwendung der durchschnittlichen Haushaltsgröße der Düsseldorfer Haushalte erfolgen, weil damit die Veränderung der wandernden Haushalte nach der „Ankunft in Neuss“ nicht hinreichend erfasst werden würde. Die prognostizierte Zuwanderungszahl von 3.100 Personen wird daher anhand der durchschnittlichen Neusser Haushaltsgröße von 2,2 Personen in wohnungssuchende Haushalte umgerechnet. Dabei wird unterstellt, dass die Neusser Haushaltsstruktur infolge der langjährigen Wanderungs- und Austauschbeziehungen mit Düsseldorf entsprechend beeinflusst wurde. Für den Prognosezeitraum 2015 bis 2030 bedeutet dies rund 1.400 wohnungssuchende Haushalte, die in Neuss eine Wohnung nachfragen werden, da sie in Düsseldorf keine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohnung finden oder die vorhandene Wohnung zu teuer geworden ist.

#### **Wohnungsbedarf infolge verstärkter Migration**

Die Zuwanderung infolge Flucht, Vertreibung und individueller Benachteiligung nahm in den letzten Jahren deutlich zu. Der bisherige Höhepunkt dieser Entwicklung wurde in den Jahren 2015 und 2016 mit rund 1,1 Mio. Erstanträgen auf Asyl in Deutschland erreicht (Bundesamt für Migration, Schlüsselzahlen Asyl 2018, Januar 2019). Vergleichbares ist für Neuss festzustellen. Wanderten in den Jahren 2005 bis einschl. 2014 durchschnittlich rund 80 asylsuchende Menschen pro Jahr zu, so waren es 2015 und 2016 insgesamt 749 Menschen, also ca. 375 pro Jahr.

Zu Anfang 2019 befanden sich in Neuss rund 1.500 Menschen, die im Sinne der Flüchtlingsdefinition § 3 Asylverfahrensgesetz in den letzten drei Jahren nach Neuss gekommen sind. Rund 720 dieser Menschen lebten in Unterkünften oder angemieteten Wohnungen. Es ist davon auszugehen, dass ein bestimmter Teil dieser Menschen

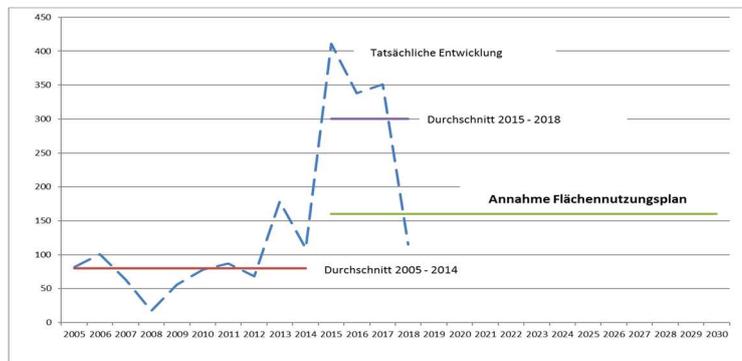


in Neuss dauerhaft verbleiben wird oder zumindest für einen langfristigen Zeitraum Wohnraum benötigt. Aufgrund aktuell aufbrechender historisch ungelöster Konflikte und Krisen in Afrika, im Nahen Osten und südosteuropäischen Ländern ist mittelfristig weiterhin mit erhöhter Migration nach Deutschland zu rechnen. So ist auch für Neuss ein Absinken der Zuwanderungszahlen wenig plausibel.

Die überdurchschnittliche Migration bringt große Herausforderungen für die Städte mit sich, wobei die Wohnungsversorgung ein wesentlicher Aspekt der allgemeinen gesellschaftlichen Integration ist. Der Handlungsbedarf der Stadt Neuss bei der Wohnraumschaffung für Flüchtlinge wird durch die Kapazität der Zentralen Aufnahmeeinrichtung des Landes für Flüchtlinge an der Stresemannallee mitbestimmt. Die mit dieser Einrichtung verbundenen Aufgaben wirken sich reduzierend auf die Anzahl von Flüchtlingen, die nach Neuss zugewiesen werden, aus. Dennoch bleibt der zukünftige Flüchtlingszuzug vielfältigen, für die Stadt Neuss wenig beeinflussbaren, Rahmenbedingungen unterworfen. Der Flächennutzungsplan geht daher sehr zurückhaltend von einem Wohnungsbedarf für dauerhaft verbleibende Geflüchtete von 650 Wohnungen aus.

In dieser Vorausberechnung des Wohnungsbedarfes werden die aktuell in den Unterkünften und angemieteten Wohnungen wohnenden rund 720 Geflüchtete berücksichtigt, als auch ein jährlicher Zuzug von 160 zugewiesenen Geflüchteten pro Jahr. Letzteres entspricht einer Verdoppelung der Zuzugszahlen der Jahre 2005 bis 2014 (Abb. 18). Eine Überprüfung dieser Annahme ist mit dem Monitoring der Inanspruchnahme von Wohnbauflächen mittel- bis langfristig durchzuführen.

**Abb. 18:** Entwicklung Zuweisungen an Geflüchteten



**Quelle:** Stadt Neuss, Integrationsamt, eigene Berechnungen

### Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarf bis 2030

Der Gesamtbedarf an neuem Wohnraum bis zum Jahr 2030 setzt sich zusammen aus den vorgenannten Teilbedarfen:

- Der Zunahme der Haushaltszahlen infolge der demographischen Entwicklung – gegenübergestellt dem abnehmenden Wohnungsangebot infolge von Abbruch, Umnutzung, Zusammenlegung von Wohnraum (4.500 Wohnungen ab 01.01.2015),



- der regionalbedingten Wohnungsnachfrage, als Teil des Wohnungsmarktes Düsseldorf / Neuss (1.400 Wohnungen ab 01.01.2017),
- der Zuwanderung aus Flucht und Vertreibung (650 Wohnungen ab 01.01.2017).

Die Addition der Teilbedarfe ergibt zum 01. Januar 2019 einen Gesamtbedarf von mind. 6.550 neuen Wohnungen. Diese Summe muss allerdings um die inzwischen hinzugekommenen 1.250 Wohnungsfertigstellungen der Jahre 2015 bis einschließlich 2018 aktualisiert werden (Stadt Neuss, Amt für Wirtschaftsförderung, eigene Baustatistik), da der Wohnungsbedarf aus der Haushaltsentwicklung ab 01. Januar 2015 prognostiziert wurde. Bei den ab 01. Januar 2017 startenden Wohnungsbedarfsprognosen aus der regionalbedingten Nachfrage und der Nachfrage infolge von Zuwanderung handelt es sich um Aktualisierungen. Die Bedarfszahlen wurden zum 01. Januar 2017 den geänderten (erhöhten) Bedarfen angepasst. Im Ergebnis beträgt der im verbleibenden Planungszeitraum zu erfüllende Wohnungsbedarf 5.300 Wohnungen.

Die Umrechnung des prognostizierten Wohnungsbedarfes in einen Bedarf an Wohnbauflächen erfolgt anhand der aktualisierten Wohnungsbedarfsprognose (GEWOS GmbH 2015), die wesentliche Parameter der Umrechnung definiert. Dies ist zunächst die Aufteilung des Wohnungsbedarfs auf die Segmente Mehrfamilienhäuser (64 % des Gesamtbedarfs) und Ein- und Zweifamilienhäuser (36 % des Gesamtbedarfs). Die weitere Umrechnung des den Segmenten zugeordneten Wohnungsbedarfes bedient sich der gutachterlich ermittelten durchschnittlichen Wohnbaulandflächen pro Wohnung. Dies sind im Mehrfamilienhausbau 112,5 m<sup>2</sup> und im Ein- und Zweifamilienhausbau 437,5 m<sup>2</sup> pro Wohnung (GEWOS GmbH 2015). Diese Werte stellen die Bruttobaulandbedarfe pro Wohnung dar, beinhalten also bereits einen 25 %-igen Zuschlag für öffentliche Erschließung, Grün- und Ausgleichsflächen etc.

Der Flächenbedarf wird mit einem 20 %-igen Flexibilitäts- und Langfristigkeitsszuschlag beaufschlagt, um die zur Verwirklichung des Wohnungsbedarfes benötigte Fläche nachhaltig abzusichern. Nicht alle Flächen lassen sich den heutigen Annahmen entsprechend entwickeln. So kann sich die ökologische Situation sowohl im Plangebiet selbst als auch in unmittelbarer Nachbarschaft derartig ändern, dass die angenommene Wohnbauflächenentwicklung nur auf einer reduzierten Fläche oder eventuell gar nicht realisiert werden kann. Ähnlich verhält es sich mit anderen Nutzungsansprüchen, z. B. konsumorientierter oder sozialer Infrastruktur, die das heute errechnete Potenzial an Wohnbauland schrumpfen lassen. Unter Langfristigkeitssgesichtspunkten ist zu beachten, dass vorsorglich ein Baulandangebot für die Zeit bis zur Erstellung eines neuen Flächennutzungsplanes gesichert werden sollte. Der Wert von 20 % des Wohnbaulandbedarfes als Flexibilitäts- und Langfristigkeitsszuschlag ist ein, auch von anderen Planungsbehörden angewandter, Erfahrungswert.

Die zur Deckung des Wohnungsbedarfs benötigte Wohnbaulandfläche beträgt ca. 146,0 ha.



### 3.5.2 Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung

Den stadtentwicklungspolitischen Leitlinien des Räumlichen Strukturkonzeptes folgend, sind neue Wohnbauflächen unter Beachtung folgender Ziele zu planen:

- Erhalt des Freiraums durch Nutzung und Stärkung der Innenentwicklung,
- Lebensqualität, Funktionsfähigkeit und Identität der Ortsteile bewahren,
- Erhalt und Weiterentwicklung von Grün- und Erholungsräumen,
- Beachtung von Siedlungsändern bei der Neuausweisung von Wohnbauland,
- Wohnungsangebote für unterschiedliche Lebensstile berücksichtigen,
- Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglichen.

Den Leitlinien folgend findet die Sicherung einer bedarfsgerechten Wohnbauflächen-darstellung nach der folgenden Systematik statt:

1. Erfassung und Bilanzierung ungenutzter Baulandreserven in bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen oder aktuell laufenden Bebauungsplanverfahren, ebenso wie Baulücken,
2. Identifizierung und Bilanzierung neuer Potenziale für den Wohnungsbau im baulichen Innenbereich, beispielsweise als mögliche Reaktivierung von Brachflächen, Umnutzung bislang anders genutzter Standorte (beispielsweise kulturelle oder kirchliche Einrichtungen) oder Nachverdichtungen,
3. Identifizierung neuer Flächenpotenziale, unter Verwendung städtebaulicher und ökologischer Kriterien, zur verbleibenden Bedarfsdeckung im Außenbereich.

#### Analyse von Innenverdichtungspotenzialen

Der neue Flächennutzungsplan folgt bei der Deckung der ermittelten Wohnbauflächenbedarfe der planerischen Maxime der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Zur Ermittlung der Wohnbauflächenreserven in den bestehenden Siedlungsbereichen wurden 2012 die Innenverdichtungspotenziale auf gesamtstädtischer Ebene ermittelt und 2017 zuletzt fortgeschrieben. Die Potenzialflächen wurden stadtteilweise und unter Zuhilfenahme von Luftbildern und der Liegenschaftskarte gesucht (vgl. Innenverdichtungspotenzialanalyse). Folgende Kriterien kamen zur Anwendung:

- Lage im baulichen Innenbereich,
- Mindestgröße ab 2.000 m<sup>2</sup>,
- Wohn- bzw. gemischte Nutzungen prägen das Umfeld der Flächen und
- die potenziell geeigneten Flächen sind weitestgehend unbebaut und ungenutzt (einzelne Nebenanlagen und Teilnutzungen können vorhanden sein).

Insgesamt wurden in der Analyse der Innenverdichtungspotenziale 84 für eine wohnbauliche Nutzung eventuell zur Bedarfsdeckung in Frage kommende Flächen gefunden. Sämtliche dieser Flächen wurden einer detaillierten Analyse in Form von Steckbriefen unterzogen. Die dabei betrachteten Kriterien waren:

- die Flächengröße und der Flächenzuschnitt sowie die Eigentumsverhältnisse und die siedlungsstrukturelle Lage,
- die überschlägigen Auswirkungen auf die Umwelt und die Landschaft sowie die ökologische Bedeutung der Fläche,



- mögliche Konflikte mit bestehenden Nutzungen und
- die bestehenden planerischen Bindungen.

Ein bedeutender Anteil der Flächen stellte sich dabei als nicht geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung heraus. Einige der als geeignet bewerteten Flächen wurden zwischenzeitlich bebaut und können somit nicht zur Bedarfsdeckung für den FNP herangezogen werden. Letztendlich konnten mit Hilfe der Analyse 18 Flächen identifiziert werden, die in den nachfolgenden Kategorien als Baulandreserven in der Bilanzierung berücksichtigt werden. Es handelt sich dabei zum Teil um Flächenreserven in bestehenden Bebauungsplänen, um Flächen für die zwischenzeitlich Bebauungsplanverfahren eingeleitet wurden oder um Reserven aus dem vorhergehenden Flächennutzungsplan.

## **Baulandreserven**

### **BAULANDRESERVEN IN RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLÄNEN**

Die Überprüfung aller Bebauungspläne mit Wohnbaulandausweisung ergab ein Reservepotenzial von ca. 1.590 Wohnungen in 35 Bebauungsplänen. Die Gesamtfläche aller in Bebauungsplänen vorhandenen Reserven beträgt 27,2 ha. Größere rechtskräftige und noch nicht vollständig bebaute Bebauungspläne sind exemplarisch der B-Plan Nr. 456 – Düsseldorfer Straße / Rheintorstr., der B-Plan Nr. 449 – Blausteinsweg Nord und der B-Plan Nr. 465 – Kreuzfeld.

### **BAULANDRESERVEN IN PLANVERFAHREN**

Aktuell sind 12 Bebauungspläne oder vorbereitende Planungen für neue Wohngebiete in Arbeit, die aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt sind oder die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Diese umfassen ein Volumen von ca. 2.100 Wohnungen und eine Gesamtfläche von 34,6 ha. Die meisten Wohnungen sind möglich auf wiedergenutzten Standorten, beispielsweise in den Bebauungsplanverfahren Nr. 484 Augustinusviertel, ehem. St.-Alexius-Krankenhaus, Nr. 487 Barbaraviertel, Düsseldorfer Straße (ehem. Pierburg) und Nr. 495 Furth-Süd, Further Straße/ Josefstraße (ehem. Bauer & Schaurte).

### **BAULANDRESERVEN IN BAULÜCKEN**

Das Baulückenkataster enthält unbebaute Grundstücke bis 2.000 m<sup>2</sup>, die sofort oder in absehbarer Zeit bebaubar sind und planerisch für den Wohnungsbau vorgesehen (Wohnbauflächen / Wohngebiete) oder geeignet sind (gemischte Bauflächen). Im Bereich der Innenstadt sind aus Gründen der Stadtgestalt und Stadtbildpflege auch mindergenutzte Baulücken (z. B. eingeschossige Bebauung) erfasst. Das Baulückenkataster enthält aktuell ein theoretisches Potenzial von 500 Wohnungen in 149 Baulücken. Die Gesamtfläche aller Baulücken beträgt 11,5 ha (vgl. Anlage 14). Vergleiche mit zuvor veröffentlichten Baulückenkatastern haben ergeben, dass rund 50 % der vormals erfassten Baulücken bebaut wurden. Dieser langjährige Erfahrungswert kommt im vorliegenden Flächennutzungsplan zur Anwendung. Das in Baulücken vorhandene Wohnbaulandpotenzial wird für den Planungszeitraum mit 5,75 ha Wohnbauland angesetzt.



### **ÜBERNAHMEN VON WOHNBAULANDRESERVEN AUS DEM VORHERIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Ungenutzte Wohnbauflächen im vorherigen Flächennutzungsplan können beispielsweise Wohnbauflächen an Ortsrändern oder im besiedelten Bereich sein, wobei letztere auch nach (teilweisem) Abbruch vorhandener Bausubstanz entstehen können. Darüber hinaus gibt es auch zuvor anders genutzte Flächen, die eine Umnutzung zu Wohnzwecken erlauben. Entscheidend für die Einordnung in die Kategorie „Wohnbauflächenreserven aus dem vorherigen Flächennutzungsplan“ ist, dass für diese Flächen keine verbindliche Bauleitplanung betrieben wird oder abgeschlossen wurde.

Die Identifizierung noch nicht in Anspruch genommener Wohnbauflächenreserven des „alten“ Flächennutzungsplanes erfolgte anhand von Luftbildern und Bebauungsplanübersichten. Anschließend erfolgte eine detaillierte verbalargumentative Bewertung bezüglich einer Übernahme in den „neuen“ Flächennutzungsplan. Zahlreiche der vorgefundenen Flächen werden im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die größte aus dem „alten“ Flächennutzungsplan übernommene Fläche ist mit rund 10,5 ha Größe die Reserve Am Schwarzen Graben in Rosellen-Neuenbaum. Im vorherigen Flächennutzungsplan war diese Flächenreserve deutlich größer und wurde aufgrund eines Beschlusses des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vom 23. September 2014 um ca. 4,1 ha reduziert. Die Gesamtgröße aller 8 Flächenreserven des vorhergehenden Flächennutzungsplans im Außenbereich beträgt rund 17,1 ha.

Daneben finden sich 16 Flächen der Innenentwicklung, die aus dem vorhergehenden Flächennutzungsplan in den neuen Flächennutzungsplan übernommen wurden. Die Flächen haben eine Gesamtgröße von 6,9 ha.

Zusammengenommen umfassen die Baulandreserven aus dem vorherigen Flächennutzungsplan ca. 24,0 ha Wohnbauland (vgl. Anlage 14).

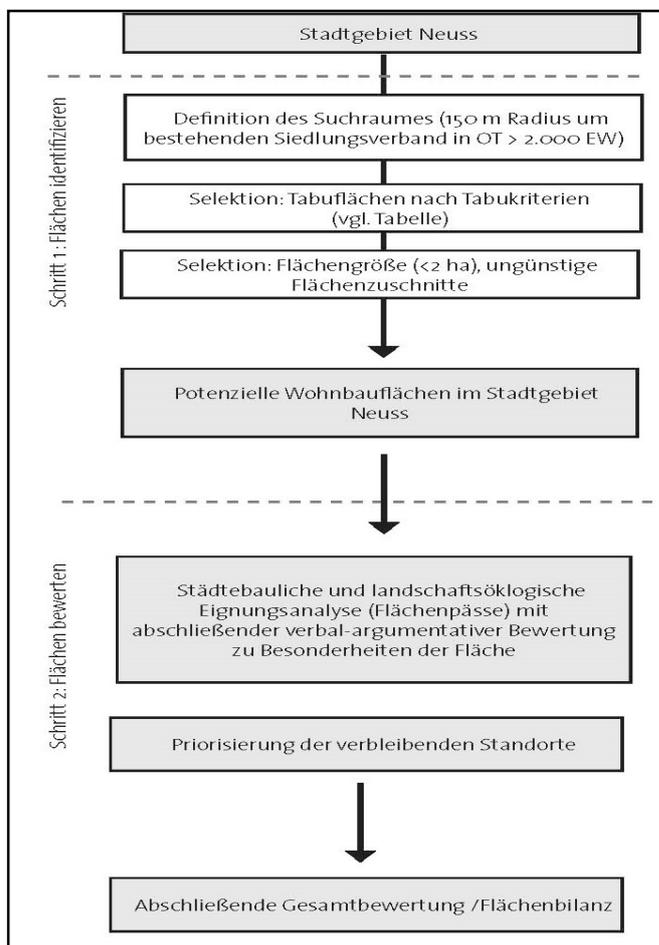


## Analyse potentieller neuer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan

### BAULANDANALYSE 2010 – ERSTE FLÄCHENUNTERSUCHUNG ZUR BEDARFSDECKUNG

Im Rahmen des Räumlichen Strukturkonzeptes wurde vom Büro Scheuven + Wachten als Beitrag zum Räumlichen Strukturkonzept und zur Vorbereitung des Flächennutzungsplans eine Baulandanalyse erarbeitet. Gegenstand der Analyse war die Suche nach potenziellen Bauflächen in Siedlungsrandlage, von mindestens zwei Hektar Größe, sowie ihre Überprüfung hinsichtlich einer Eignung für die Nutzung Wohnen. Es wurden in erster Linie Flächen geprüft, die im bisherigen FNP noch nicht als Wohnbauflächen ausgewiesen waren. Die aus der Baulandanalyse gewonnenen Erkenntnisse und Bewertungen bilden eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Aufnahme als Wohnbaufläche in den neuen Flächennutzungsplan.

**Abb. 19:** Ablaufschema Baulandanalyse



**Quelle:** Scheuven + Wachten 2011 (b), S. 9

Die Baulandanalyse fungiert dabei gleichzeitig als vergleichende Prüfung möglicher Planungsalternativen im Flächennutzungsplan. Daher erfolgten die Bewertungen, ohne Vorfestlegung einer zu erreichenden Gesamtflächengröße, das bedeutet, dass die Analyse Flächen mitbewertet hat, die rein rechnerisch nicht zur Deckung eines Bedarfes erforderlich sein könnten.

Das methodische Vorgehen der Baulandanalyse gliedert sich in zwei Stufen. Die erste Stufe ist die Identifizierung und Auswahl potenzieller Bauflächen. In der zweiten Stufe werden diese potenziellen Wohnbauflächen hinsichtlich ihrer Eignung unter stadtstrukturellen sowie landschaftsökologischen Gesichtspunkten bewertet. Das Ablaufschema zeigt die Methodik der Baulandanalyse in Kurzform (vgl. Abb. 19).



Die erste Stufe zur Identifizierung der Flächen wurde in drei Schritten durchgeführt:

#### 1. Definition des Suchraumes

- Suchradius von 150 m um den bestehenden Siedlungsverband («größtmöglicher Schutz der Freiräume«)
- Betrachtet werden lediglich Ortsteile über 2.000 Einwohner, da Siedlungsflächenerweiterungen von über 2 ha in kleineren Siedlungseinheiten prinzipiell ausgeschlossen sind (Vorgabe Regionalplanung: ausschließlich Flächen für Eigenbedarf)

#### 2. Selektion der Tabuflächen nach Tabukriterien

- Ausschluss von Flächen,
- auf denen keine Bebauung realisiert werden kann (z. B. Naturschutzgebiete, Wasserschutzgebiete Zone I und II),
- auf denen starke Raumwiderstände bestehen (z. B. Pufferbereiche um Schutzflächen, besonders schutzwürdige Böden),
- die im Regionalen Grünzug liegen,
- die hinter einer »Siedlungsbarriere« (gestaltete Siedlungsränder, Straßen, Wasserläufe u. ä.) liegen.

#### 3. Selektion nach Flächengröße

- Verbliebene Flächen werden nach Flächengröße und -zuschnitt bereinigt,
- Flächen unter 2 ha sind ungeeignet, eine größere, zusammenhängende Neubebauung zu realisieren.

Die in der Stufe 1 herausgefilterten Flächen werden hinsichtlich ihrer Eignung für die Siedlungserweiterung anhand von städtebaulichen, infrastrukturellen, verkehrlichen und ökologischen Kriterien bewertet. Die Prüfkriterien im Einzelnen sind:

- Größe und siedlungsstrukturelle Lage,
- Umsetzbarkeit und Eigentumsverhältnisse,
- Erschließung und Erschließbarkeit,
- Infrastrukturelle Ausstattung,
- Nutzungskonflikte und Restriktionen sowie
- Landschaftsökologische Kriterien wie z. B. Landschaftsbild, Stadtklima, Bedeutung im Biotopverbund.

Im Anschluss an diese schematische Methodik erfolgte jeweils eine verbal-argumentative Bewertung, die die potenzielle Eignung der Flächen beschreibt.

Die durch die Baulandanalyse ermittelten Wohnbauflächen / -standorte wurden im Räumlichen Strukturkonzept in eine zukunftsgerichtete Gesamtstrategie eingeordnet. Dabei müssen neben den quantitativen Aspekten auch die qualitativen berücksichtigt werden. Indem ein möglichst differenziertes Angebot an Wohnbauflächen mit unterschiedlichen Qualitäten bereitgestellt wird, wird dem demographischen Wandel und der zunehmend diversifizierten Nachfrage Rechnung getragen. Denn die Zukunft des „Wohnstandortes Neuss“ hängt nicht alleine von der Quantität der Wohnbauflächen ab. Hinweise zu qualitativen Aspekten gibt das Handlungskonzept Wohnen (GEWOS GmbH 2013) als Fachbeitrag zum neuen Flächennutzungsplan.



Dabei ist es stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Neuss, neue Wohnbauflächen möglichst aus dem Flächenpool der Flächen, die das Räumliche Strukturkonzept positiv bewertet zu entwickeln. Der Rat der Stadt Neuss hat daher am 16. Dezember 2011 beschlossen, dass vorrangig die Flächen in Allerheiligen Kuckhof-Ost und Kuckhof-West; Grefrath, Lanzerather Straße; Grimlinghausen, Süd-Ost; Hoisten, westlicher Ortsrand und Uedesheim, Kreuzfeld Grundlage für die konkreten Neudarstellungen von Wohnbauflächen im FNP sein sollen.

Die konkrete Lage und Größe der Flächen im Flächennutzungsplan weicht von der Darstellung im Räumlichen Strukturkonzept ab (vgl. Tab. 3). Dies ist teilweise auf kartographische oder städtebauliche Gründe, hierbei wurden auch aktuelle umweltrechtliche Bewertungen beachtet, zurückzuführen. Konsequenzen für die grundsätzliche Eignungsbewertung ergeben sich daraus nicht.

**Tab. 3:** Flächen der Baulandanalyse zur Aufnahme in den Flächennutzungsplan

Flächenbezeichnung laut Baulandanalyse	Flächengröße in der Baulandanalyse	Flächengröße im Flächennutzungsplan
Allerheiligen, Kuckhof-Ost	5,2 ha	3,5 ha
Allerheiligen, Kuckhof-West	7,5 ha	8,4 ha
Grefrath, Lanzerather Straße	5,1 ha	3,0 ha
Grimlinghausen, Süd-Ost	27,3 ha	13,6 ha
Hoisten, westlicher Ortsrand	4,8 ha	2,7 ha
Uedesheim, Kreuzfeld	5,8 ha	6,2 ha

**Quelle:** Eigene Darstellung

Die Reduzierung der Fläche „Grefrath, Lanzerather Straße“ ist aufgrund der Eingabe der Bezirksregierung zur landesplanerischen Anpassung nach § 34 Abs. 1 LPIG NRW vom 17. März 2017 erfolgt.

Die Reduzierung der Fläche „Grimlinghausen, Süd-Ost“ erfolgte aufgrund eines Beschlusses des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vom 23. September 2014.

#### **BAULANDANALYSE 2.0 – WEITERE FLÄCHEN ZUR BEDARFSDECKUNG**

Nach dem Aufstellungsbeschluss (Mai 2014) des Flächennutzungsplanes zeichnete sich ab, dass der zum damaligen Zeitpunkt prognostizierte Wohnungs- und somit auch der Baulandbedarf nach oben korrigiert werden müssen. Ausschlaggebend hierfür waren revidierte Statistiken der IT.NRW zum Wohnungsbestand (Zensus 2011) und die steigenden Zuwanderungszahlen in den regionalen Wohnungsmarkt und infolge von Flucht und Vertreibung. All dies zusammen erforderte eine neuerliche Suche nach und Auseinandersetzung mit potenziellen Wohnstandorten.

Zudem enthielt der Entwurf des Flächennutzungsplanes zum Zeitpunkt der Aufstellung ein Darstellungsdefizit von ca. 8,2 ha neuer Wohnbaufläche. Dem prozessualen Ansatz bei der Erstellung des Flächennutzungsplans folgend, sollte versucht werden, die-



ses Defizit mit Flächen auszugleichen, auf denen Grundstückseigentümer eine Wohnbauflächenentwicklung anstreben und die mit den Zielen des Räumlichen Strukturkonzeptes bzw. denen des neuen Flächennutzungsplanes vereinbar sind.

Die vorgenannten Einflüsse bedingten eine Fortführung der Baulandanalyse. Die Baulandanalyse 2.0 umfasst daher die Prüfung und Bewertung von weiteren potenziellen Wohnbauflächen zur Bedarfsdeckung, ergänzt um Flächenvorschläge aus der Öffentlichkeitsbeteiligung. Dabei wurden die Grundsätze der Flächensuche sowie die Methodik der Baulandanalyse 2011 weitestgehend übernommen und nur in wenigen Punkten modifiziert.

Methodische Änderungen sind lediglich dahingehend erfolgt, um den Suchraum für neue Flächen zu erweitern. So wurde der Radius um den bestehenden Siedlungsverband von 150 m auf 200 m ausgeweitet. Auch wurden Flächen unterhalb von 2,0 ha nicht automatisch von weiterer Analyse ausgeschlossen, um kleinere Arrondierungen erfassen zu können. Die Vorschläge aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden ausnahmslos der Eignungsprüfung unterzogen, ohne etwaige Einschränkungen hinsichtlich Lage, Größe etc.

**Tab. 4:** Flächen der Baulandanalyse 2.0 zur Aufnahme in den FNP

Flächenbezeichnung	Flächengröße gem. Baulandanalyse 2.0	Flächengröße laut Ratsbeschluss vom 23.09.2016	Flächengröße im neuen FNP
Vogelsang, Vogelsang Nord-Ost	6,5 ha	6,6 ha	6,5 ha
Furth-Nord, Südlich Kaarster Str. B	6,2 ha	7,2 ha	6,1 ha
Stadionviertel, Eselspfad Nord	4,0 ha	8,6 ha für beide Flächen	4,0 ha
Stadionviertel, Eselspfad Süd	4,2 ha		3,3 ha
Uedesheim, Südlich Rheinfährstr.	6,2 ha	7,5 ha	7,5 ha

**Quelle:** Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, eigene Darstellung

Die Baulandanalyse 2.0 kommt zu dem Ergebnis, dass 11 von 25 untersuchten Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet sind. Für fünf dieser Flächen (vgl. Tab. 4) fasste der Rat den Beschluss, sie zur Bedarfsdeckung im Flächennutzungsplan heranzuziehen (vgl. „Grundsätze für weitere Darstellungen von Wohnbau land im neuen Flächennutzungsplan“, Rat der Stadt Neuss, 23. September 2016).

Im Vorfeld der ersten öffentlichen Auslegung dieses Flächennutzungsplanes im Frühjahr 2018 wurde eine weitere Fläche in Norf an der Grupellostraße zur Nutzung als Wohnbaufläche vorgeschlagen. Diese wurde im Rahmen der Fortschreibung der Baulandanalyse 2.0 im Jahr 2019 für grundsätzlich geeignet beurteilt. (vgl. Tab. 5).



**Tab. 5:** Flächen der Baulandanalyse 2.0 – 2019 zur Aufnahme in den FNP

Flächenbezeichnung	Flächengröße gem. Baulandanalyse 2.0 – Fortschreibung 2019	Flächengröße im neuen FNP
Norf, Grupellostraße	2,3 ha	2,3 ha

**Quelle:** Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, eigene Darstellung

#### **ANALYSE VON KLEINEREN ARRONDIERUNGSFLÄCHEN**

In Ergänzung zu der Suche nach Potenzialen der Innenentwicklung wurden in der weiter oben bereits beschriebenen Analyse von Innenverdichtungspotenzialen ebenfalls kleinräumige, ortsverträgliche Arrondierungsmöglichkeiten untersucht. In diesem zweiten Teil der Untersuchung kamen Flächen in Siedlungsrandlage mit einer Größe von ca. 1 bis 2 ha in Betracht, die an den bestehenden Siedlungsraum anknüpfen und diesen abrunden. Des Weiteren sind nur mögliche Arrondierungsflächen näher untersucht worden, die nicht Teil des Biotopverbundsystems sind und die mit einem geringen Aufwand erschlossen werden könnten. Diese Flächen sind anhand derselben Kriterien bewertet worden wie auch die Innenverdichtungspotenzialflächen (vgl. Innenverdichtungspotenzialanalyse). Die hierbei ermittelten geeigneten Flächen gehen wie die Innenverdichtungspotenziale auch in der jeweils zugehörigen Kategorie der Baulandreserven bzw. als neue Wohnbaufläche in die Deckung des Wohnbauflächenbedarfs mit ein.

#### **FLÄCHEN ZUR BEDARFSDECKUNG LAUT RATS BESCHLUSS VOM 23.09.2016**

Der Grundsatzbeschluss für weitere Darstellungen von Wohnbauland im neuen Flächennutzungsplan legte wiederholt fest, dass die städtebauliche Innenentwicklung, insbesondere die Berücksichtigung potenzieller Umnutzungsflächen (Gewerbe- zu Wohnnutzung) hohe Priorität für die weitere Stadtentwicklung besitzt. Umnutzungsflächen sind proaktiv und mit Vorrang in den Flächennutzungsplan einzuplanen, sofern sie eine realistische Chance haben, zur Deckung des Wohnungsbedarfes beizutragen. Vor diesem Hintergrund gab der Rat der Stadt folgende weitere Flächen zur Aufnahmen in den Flächennutzungsplan frei:

- Betriebsgelände der Fa. Leuchtenberg, 1,1 ha (vorausgehender Beschluss: „Festlegung der Wettbewerbsleitlinien“, Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung, 10. März 2016) - inzwischen sind Baubeginn und Satzungsbeschluss erfolgt,
- Hammfeld, Zentralbereich zwischen Hammfelddamm, Europadamm und Carl-Schurz-Str, 2,1 ha (vorausgehender Beschluss: „Städtebauliches Handlungskonzept Hammfeld I“, Rat der Stadt Neuss, 09. Mai 2014)

Nachfolgende Flächen stellen Umnutzungen industrieller Standorte in gemischte Bauflächen im Innenbereich dar. Es wird davon ausgegangen, dass diese Flächen hälftig einer Wohnnutzung zugeführt werden können, so dass diese zu 50 % bei der Bedarfsdeckung der Wohnbauflächen berücksichtigt werden.

- Acument-Areal, 0,7 ha von 1,5 ha gemischte Baufläche,
- Bauer & Schaurte-Areal, 2,5 ha von 5,0 ha gemischte Baufläche,
- Eternit-Areal, 4,3 ha von 8,7 ha gemischte Baufläche.



### 3.5.3 Bilanzierung: Flächenpool an Wohnbauflächen bis 2030

Der Bedarfsermittlung zufolge sind für den Planungszeitraum (01.01.2019 bis 31.12.2030) 146,0 ha Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan vorzusehen. Nur so wird ein ausreichendes Baulandangebot planerisch gesichert, das sukzessive aktiviert werden kann, um der zukünftigen Wohnungsnachfrage entsprechen zu können. Der Flächennutzungsplan stellt nur die Wohnbauflächen dar, die unter fachlichen und sachlichen Aspekten in nachfolgenden Planungen entwickelt werden können.

Der Flächennutzungsplan sichert insgesamt 149,3 ha an Wohnbauflächen zur weiteren städtebaulichen Entwicklung in einem stadtweiten Flächenpool in rund 149 Baulücken und 60 Flächen in unterschiedlichsten bauplanungsrechtlichen Kategorien (vgl. Anlagen 13 bis 16) sowie 26 Neudarstellungen an Wohnbauflächen, einige davon bereits mit rechtskräftigen Bebauungsplänen überplant, oder in Planung befindlich. Die kleinsten Baulücken sind wenige hundert Quadratmeter groß, die größten Flächen sind die Neudarstellung in Grimlinghausen Süd-Ost mit 13,6 ha sowie die Übernahme aus dem Vorgänger-Flächennutzungsplan Rosellen, Am Schwarzen Graben, ebenso die Nachnutzung des ehemaligen Alexianer-Geländes mit jeweils annähernd 11 ha Größe. Im Flächenpool befinden sich zwei Flächen unterhalb der Darstellungsschwelle von 0,5 ha (Morgensternsheide, Holzbüttgener Str., 0,3 ha und Gier, südlich Gierer Str., 0,2 ha). Die Bandbreite an unterschiedlichen Flächengrößen, Lagequalitäten und städtebaulicher Einbindung ermöglicht eine differenzierte und nachhaltig umsetzbare Entwicklung verbindlichen Bauplanungsrechts. Von daher löst der rechnerische Flächenüberschuss von 3,3 ha, angesichts des Gesamtbedarfs von rund 146 ha Fläche und des Planungszeitraumes von über 10 Jahren, keinen Steuerungsbedarf / Anpassungsbedarf des Flächennutzungsplanes aus. Er entspricht in etwa der Fläche „Grupellosstraße“ in Norf. Unter stadtentwicklungspolitischen Aspekten sind Bedarf und Angebot ausgeglichen. Der im FNP dargestellte Flächenpool sichert die langfristige Handlungsfähigkeit der Stadt Neuss bei der Bereitstellung von Wohnbauland.



Tab. 6: Bilanzierung Flächenbedarf und Flächenpool an Wohnbauflächen bis 2030

<b>BAULANDBEDARF</b>	<b>146,0 ha</b>	
<b>Flächenpool zur Deckung des Baulandbedarfes</b>		
<b>VORHANDENE BAULANDRESERVEN</b>		
... davon in rechtskräftigen Bebauungsplänen, inkl. Vorgänger-Flächennutzungsplan: 27,2 ha	} 92,7 ha	
... davon in Bebauungsplänen im Verfahren: 35,8 ha		
... davon in Baulücken: 5,7 ha		
... davon Reserve im gültigen Flächennutzungsplan: 24,0 ha		
<b>NEUDARSTELLUNGEN ZUR BEDARFSDECKUNG</b>		
<b>... davon in o.g. rechtskräftigen Bebauungsplänen enthalten / bereits eingerechnet</b>		
01. Augustinusviertel, Alexianerplatz, Umnutzung Leuchtenberg (BP 476, 1,2 ha)	} 149,3 ha	
02. Norf, Nievenheimer Straße (BP 460, 2,7 ha)		
03. Uedesheim, Kreuzfeld (BP 465, 6,2 ha)		
<b>... davon in o.g. Bebauungsplan-Entwürfen enthalten / bereits eingerechnet</b>		
04. Augustinusviertel, Alexianerplatz, Umnutzung Augustinuskrankenhaus (BP 484 / 10,2 ha)		
05. Augustinusviertel, Berghäuschensweg, Umnutzung Eternit (BPE 498 / 3,5 ha)		
06. Barbaraviertel, Bockholtstraße, Umnutzung Pierburg (BPE 487 / 2,0 ha)		
07. Furth-Süd, Further Straße, Umnutzung Bauer & Schaurte (BPE 495 / 3,3 ha)		
08. Hoisten, Schluchenhausstraße (BPE 473 / 2,7 ha)		
09. Norf, Grupellostraße, Umnutzung Speditionsgelände (BPE V 494 / 2,3 ha)		
10. Rosellen(Allerheiligen), Kuckhof-West (BPE 412 / 8,4 ha)		
11. Weißenberg, Gladbacher Straße (BPE V 117/3 / 1,0 ha)		
<b>... davon bislang unbeplant: 56,6 ha</b>		
12. Furth-Nord, Südlich Kaarster Str.: 6,1 ha	} 56,6 ha	
13. Grefrath, Lanzerather Str.: 3,0 ha		
14. Grimlinghausen, Grimlinghausen Süd-Ost: 13,6 ha		
15. Grimlinghausen, Kuhweg: 0,7 ha		
16. Morgensternsheide, Holzbüttgener Str.: 0,3 ha		
17. Rosellen (Allerheiligen), Am Alten Bach, Umnutzung Rosenhof: 3,4 ha		
18. Rosellen (Allerheiligen), Kuckhof-Ost / südl. Elisabeth-Kadow-Str.: 3,5 ha		
19. Rosellen, Südlich Gierer Straße: 0,2 ha		
20. Stadionviertel, Eselspfad-Nord: 4,0 ha		
21. Stadionviertel, Eselspfad-Nord: 4,0 ha		
22. Uedesheim, Südlich Rheinfährstr.: 7,5 ha		
23. Weckhoven, Hahnenweg, Umnutzung Schule a. d. Erft: 1,2 ha		
24. Weckhoven, Umnutzung Bezirkssportanlage: 1,9 ha		
25. Weißenberg, Viersener Straße, Umnutzung Heinr.-Böll-Schule: 0,7 ha		
26. Vogelsang, Vogelsang Nord-Ost: 6,5 ha		
[Kleinflächen unterhalb der Darstellungsschwelle: 0,5 ha]		
<b>SALDO AUS BEDARF, RESERVEN UND NEUDARSTELLUNGEN</b>	<b>+ 3,3 ha</b>	

BP = Bebauungsplan / BPE = Bebauungsplan-Entwurf

Quelle: Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Eigene Berechnungen



Der Flächenpool entspricht im hohen Maße dem Leitbild des Räumlichen Strukturkonzeptes und den gesetzlichen Vorgaben des § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB zur Stärkung der Innenentwicklung und Schonung natürlicher Lebensgrundlagen. Dabei können Flächenreserven nicht per se mit Innenentwicklung gleichgesetzt werden. Ebenfalls sind Neudarstellungen nicht ausschließlich dem baulichen Außenbereich zuzuordnen. Beispielsweise werden Flächen, die bislang als Gewerbegebiet dargestellt waren und zukünftig Wohnbauland werden sollen, innerhalb des Flächenpools als Neudarstellung betrachtet und bilanziert. Sowohl für die Flächenreserven, als auch für Neudarstellungen von Wohnbauflächen gilt, dass sie im Innen- oder Außenbereich liegen können.

Der Flächenpool zur Erfüllung des prognostizierten Wohnungsbedarfes setzt sich zu rund einem Drittel (38,9 % oder 58,2 ha) aus Flächen im baulichen Innenbereich und zu zwei Dritteln (61 % oder 91,1 ha) aus Flächen im Außenbereich zusammen. Dieses Übergewicht zu Gunsten der Außenentwicklung ist erstens auf die Siedlungsstruktur der Stadt Neuss zurückzuführen, die kaum noch über großflächige Umnutzungsareale verfügt. Die im Planungszeitraum verfügbaren Areale „Pierburg“, „Werhahn“, „Bauer & Schaurte“, „Leuchtenberg“, „Alexianer“, „Eternit“ sind bereits in die Bilanzierung mit eingegangen. Es obliegt der zukünftigen planerischen Steuerung, Innenentwicklungspotenziale weiterhin prioritär zu entwickeln. Der Flächenpool bietet hierfür hinreichend Möglichkeiten.

Im bisherigen, im Jahr 1983 rechtswirksam gewordenen Flächennutzungsplan waren einschließlich der seitdem in Kraft getretenen Änderungen 1.709 ha Wohnbauflächen dargestellt. Der erforderliche Neuausweisungsbedarf von 97,1 ha zusätzlichen Wohnbaulandes stellt eine Zunahme um 5,7 % der gesamten Wohnbaufläche dar. Darüber hinaus wurden drei potenzielle Baulandflächen des Vorgängiger-Flächennutzungsplans nicht in den neuen Flächennutzungsplan übernommen. Es handelt sich um Wohnbauflächendarstellungen an der Kreitzer Straße in Holzheim, Am Schwarzen Graben in Neuenbaum und östlich der Nievenheimer Straße in Norf mit insgesamt rund 8 ha Fläche.

### 3.6 Wirtschaft

Im folgenden Kapitel wird zunächst der Wirtschaftsstandort Neuss skizziert, um die Ausgangslage der Gewerbeflächennachfrage darzulegen, auf die zu reagieren ist. Damit ein ausreichendes und unter qualitativen Gesichtspunkten attraktives Gewerbeflächenangebot vorgehalten werden kann, wird zunächst der Gewerbeflächenbedarf mittels verschiedener Methoden vorausgerechnet. Zur Gewährung eines größtmöglichen Freiraumschutzes werden vor Darstellung neuer Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan zunächst die vorhandenen Reserven erfasst und in Abzug gebracht. Der Flächennutzungsplan folgt damit, innerhalb seiner Regelungsmöglichkeiten, der Leitlinie des Räumlichen Strukturkonzeptes *„Die Potenziale des Wirtschaftsstandortes Neuss sind bestmöglich auszunutzen“*. Neue Gewerbeflächen werden anhand zahlreicher Kriterien auf ihre städtebauliche und umweltrechtliche Eignung überprüft.



### 3.6.1 Wirtschaftspolitische Ausgangslage

Die Stadt Neuss gehört mit den umliegenden Großstädten zu den wachsenden Städten innerhalb der wirtschaftlich prosperierenden Rheinschiene. Neuss weist einen sehr hohen Besatz an qualifizierten Arbeitskräften auf. Gleichzeitig ist Neuss ein Wirtschaftsstandort mit einer hohen Ausstattungsqualität, insbesondere durch die trimodalen Umschlagsanlagen des Hafens, die umliegenden Bundesautobahnen und logistischen Kapazitäten im Umfeld, die Nähe zum Kraftwerkspark im südlichen Kreisgebiet, dem Flughafen Düsseldorf und zahlreiche Hochschulen und Universitäten in Neuss und der Region.

#### Exkurs: Hafen Neuss

Als landesbedeutsamer Hafen gemäß Landesentwicklungsplan NRW stellt der Neusser Hafen einen besonderen Wirtschaftsstandort mit Bedeutung für die Logistikbranche weit über das Neusser Stadtgebiet hinaus dar. Die im Hafen angesiedelten Logistikdienstleister sind wichtige Transportpartner für viele örtliche Unternehmen. Über die Kooperation mit der *Häfen und Güterverkehr Köln AG* unter dem Namen *RheinCargo* im Jahr 2012 entwickelt sich der zweitgrößte deutsche Binnenhafenbetrieb mit insgesamt sieben Hafenstandorten kontinuierlich positiv.

Die *Neuss Düsseldorfer Häfen* betreiben in Neuss, Düsseldorf und Krefeld die jeweiligen Hafenanlagen für den trimodalen Umschlag über Wasser, Schiene und Straße. Darüber hinaus werden Logistikdienstleistungen und Gewerbeimmobilien bereitgestellt. Östlich und westlich des Hafenbeckens 5 befinden sich mehrere Anlagen des trimodalen Containerumschlags, eine davon öffentlich. Die Anlagen dürfen Gefahrgüter bestimmter Klassen umschlagen. Übergabebahnhöfe zwischen dem öffentlichen Gleisnetz der *Neuss Düsseldorfer Häfen* und den Gleisen der *Deutsche Bahn Netz AG* befinden sich an der Tilsiter Straße (Terminal für kombinierten Ladungsverkehr) Hafen und nördlich der Heerdterbuschstraße (Neuss-Hessentor).

Darüber hinaus ist der Neusser Hafen auch das größte zusammenhängende Industriegebiet in Neuss mit rund 5.000 Beschäftigten in Logistik- und Produktionsbetrieben aus den Bereichen Ernährungsgewerbe, Futtermittel, Baustoffe, Metallverarbeitung und Maschinenbau.

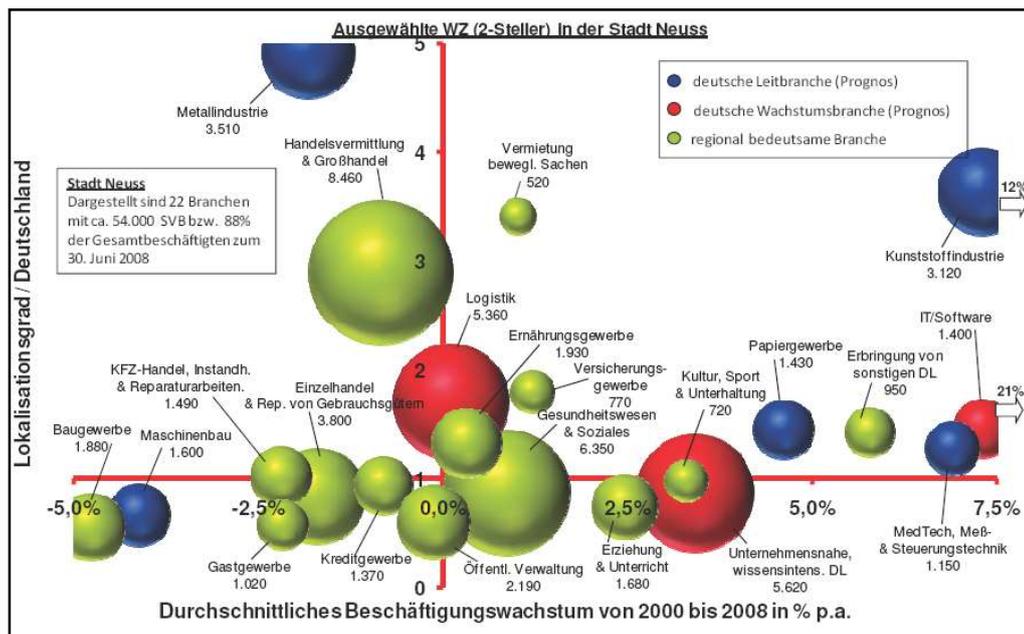
Viele für die Region und das Land NRW wichtige Branchen weisen ein überdurchschnittliches Wachstum und einen hohen Lokalisationsgrad in Neuss auf (vgl. Abb. 20). Dieser Lokalisationsgrad ist zugleich ein Hinweis auf die besonderen Standortvorteile der Stadt und der Region.

Die Stadt Neuss besitzt gemäß dem *Bericht zur wirtschaftsstrategischen Positionierung* der Prognos AG aus dem Jahr 2010 mit einem Beschäftigtenanteil von 71,6 % in den Dienstleistungsbranchen einen hohen Tertiärisierungsgrad. Entsprechend ist der Anteil der Produktion mit 27,3 % vergleichsweise gering. Zwischen den Jahren 2000



und 2008 ging im verarbeitenden Gewerbe und Baugewerbe die Zahl der Beschäftigten und Unternehmen zurück. Im Ernährungsgewerbe, in der Medizin-, Mess-, Steuerungs- und Regeltechnik, dem Papiergewerbe und der Herstellung von Gummi- / Kunststoffwaren stieg dagegen die Zahl der Beschäftigten deutlich an. Eine besondere wirtschaftspolitische Bedeutung kommt der Aluminium-Industrie in Neuss zu. Sie ist Teil einer Erzeugungs- und Weiterverarbeitungskette im Rhein-Kreis Neuss mit mehreren tausend Beschäftigten und einer historischen Standortbindung an die benachbarte Elektrizitätswirtschaft.

**Abb. 20:** Beschäftigungswachstum in ausgewählten Wirtschaftszweigen in Neuss



Quelle: Prognos AG 2010

### Gewerbeflächennachfrage der Neusser Wirtschaft

Das für die Stadt Neuss wichtigste wirtschaftliche Kompetenzfeld sind die (hochwertigen) Dienstleistungen für Unternehmen. Sie haben in Neuss einen Anteil von ca. 12 % an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Aus diesem Bereich und seiner Entwicklung wird nur im Ausnahmefall eine Gewerbeflächennachfrage im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO resultieren, da es sich dabei in der Regel um nicht wesentlich störende Betriebe handelt, die nur einen geringen Flächenbedarf aufweisen.

Die Industrie in Neuss ist in besonderem Maße auf die "Zulieferung" durch diese Dienstleistungen angewiesen, insbesondere Forschung, Entwicklung, Marktforschung sowie Serviceleistungen aller Art. Aus dieser Perspektive werden für eine weitere positive wirtschaftliche Entwicklung auch zunehmend Bürostandorte eine "Voraussetzung" für eine wettbewerbsfähige Produktion sein.

Trotz des starken partiellen Rückgangs der Industrie verfügt Neuss noch über ein deutliches "industrielles" Kompetenzfeld, das sowohl in der Stadt einen relevanten Einfluss auf den Arbeitsmarkt hat, als auch eine hohe Entwicklungsdynamik zeigt.



Die traditionellen, der Globalisierung besonders ausgesetzten Wirtschaftszweige wie beispielsweise die Metallindustrie lassen geringe Beschäftigtenverluste erkennen, zugleich zeigen die Bereiche der Messtechnik und der damit verbundenen Medizintechnik ein deutliches Wachstum. Dies sind vielfach kleinere und mittelständische Betriebe.

Das Kompetenzfeld "Logistik und Handelsermittlung" ist auf jeden Fall im Bereich Verkehr ein relevanter Flächennachfrager nach Gewerbeflächen. Insgesamt sind in diesem Kompetenzfeld fast 25 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten tätig.

Die Betriebe des industriellen Kompetenzfeldes werden aufgrund der Wachstumsbedingungen und ihrem Entwicklungsstatus in der nächsten Periode des Flächennutzungsplanes Gewerbeflächen nachfragen. Die Art der Betriebe und ihr besonders qualifiziertes Personal werden aber weniger Industrieflächen im Sinne des § 9 BauNVO nachfragen, sondern Standorte bevorzugen, die so weit wie möglich den widersprüchlichen Anforderungen eines urbanen Standortes (innenstadtnah) gerecht werden und ein industrielles Belastungsprofil aufweisen. Das heißt, eine gute regionale Verkehrsinfrastruktur und eine ausreichende Distanz zu Wohnbebauung sind erforderlich, um einen Zwei- oder Drei-Schichtbetrieb ausüben zu können.

### 3.6.2 Gewerbeflächenbedarf

Für die wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt ist die Ausstattung mit Gewerbe- und Industrieflächen von entscheidender Bedeutung. Nach wie vor ist die Gewerbeflächenpolitik eines der wichtigsten, wenn nicht das wichtigste Instrument kommunaler Wirtschaftsförderung. Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Flächen ist und bleibt eine wichtige Voraussetzung für die Entfaltung der wirtschaftlichen Potenziale einer Stadt.

Der unternehmerische Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen entsteht üblicherweise infolge von:

- Neugründung von Unternehmen,
- Neuansiedlungen auswärtiger Unternehmen,
- Betriebserweiterungen am Standort,
- Betriebsverlagerungen,
- Auslagerung von Betriebsteilen.

Baulandnachfragen durch Neugründungen sind eher selten. Erst wenn das Unternehmen langfristig tragfähig wirtschaftet, entsteht ein zusätzlicher Flächenbedarf. Dieser schlägt sich dann in Betriebserweiterungen / -verlagerungen oder Auslagerungen von Betriebsteilen nieder. Neuansiedlungen auswärtiger Unternehmen finden dagegen immer wieder statt.

Aufgrund der vorgenannten und weiterhin positiven Rahmenbedingungen für Unternehmen in Neuss ist für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplans davon auszugehen, dass gewerbliche Bauflächen weiterhin nachgefragt werden. Zudem steht die städtische Flächenpolitik vor dem grundsätzlichen Problem, dass Unternehmen in der Regel nur sofort verfügbare Areale in ihre Investitions- und Standortentscheidungen einbeziehen – und zwar als Flächenauswahl. Unternehmen erwarten heute ein



Angebot an verschiedenen kurzfristig verfügbaren Flächen. Die Gewerbe- und Industrieflächenpolitik muss demnach mit ihrem Angebot umfassend in Vorleistung treten.

Die Ermittlung des Bedarfes an zusätzlichen Gewerbeflächen erfolgte erstmalig im Jahr 2010 durch das Büro Planquadrat. Mittels der Extrapolation der Baufertigstellungsstatistik, der analytisch-ökonomischen Methode GIFPRO (Gewerbeflächenprognose-Modell) und einer Betriebsbefragung wurde eine Nachfrage von rund 70 ha Gewerbebauland (inkl. Erschließung / brutto) für den Planungszeitraum festgestellt. Aufgrund starker Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch die Wirtschaft wurden Anfang 2014 weitere Prognosen der gewerblichen Flächennachfrage erstellt. Das Büro Dr. Jansen bestätigte die damalige Bedarfsberechnung, so dass zuzüglich eines Planungszuschlags mindestens 84 ha gewerbliche Bauflächen im neuen Flächennutzungsplan zu sichern waren (Stadt Neuss, Gewerbe- und Industrieflächen – Kurzanalyse – Dr. Jansen, Februar 2014).

Im Grundsatz ist darauf hinzuweisen, dass alle Berechnungsmethoden zur Ermittlung des Bedarfs an Gewerbeflächen von standardisierten Variablen und einer schematischen zeitlichen Aufteilung auf den Prognosezeitraum ausgehen. So können außerordentlich seltene Ereignisse, wie z. B. der Wegzug oder die Ansiedlung eines oder mehrerer Großunternehmen, nicht exakt prognostiziert und in die Berechnung eingebunden werden.

Eine derartige Entwicklung war Mitte 2017, d.h. drei Jahre nach der Erstellung der Gewerbeflächenprognose von 2014, eingetroffen. Zwei größere Neusser Unternehmen gaben ihre Verlagerungsabsichten bekannt, da die momentanen Standorte einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung entgegenstanden. Parallel dazu und bislang ohne rechnerische Berücksichtigung dieser Verlagerungsabsichten, betrug die Flächeninanspruchnahme der Wirtschaft 23 ha (Jahre 2014 bis 2017), so dass die verfügbare Flächenreserve auf nur noch rund 18,5 ha abschnitzelte (Dr. Jansen, Fortschreibung Fachbeitrag zur Flächenentwicklung Gewerbe- und Industrieflächen, Oktober 2018, S. 16). Diese Entwicklungen machten eine Aktualisierung der Bedarfsprognose für neue Gewerbeflächen erforderlich. Vorgenannte gute standörtliche Rahmenbedingungen bedingen, dass von einer nennenswerten Inanspruchnahme neuer Gewerbeflächen auch in den kommenden Jahren auszugehen ist.

Die Bedarfsermittlung zum Stand Mitte 2017 und mit dem Prognosehorizont 2035 führte zu Flächenbedarfen zwischen 72 und 131 ha (Dr. Jansen, 2018, S. 12, Brutto = inkl. Erschließungs- und Grünflächenanteilen):

- Trendfortschreibung der Flächenveräußerungen der letzten fünf Jahre ➔ 72 ha (Brutto),
- Methode des Instituts für Stadtbauwesen und Verkehr (ISB Aachen) ➔ 97 ha (Brutto),
- Interpolation und Fortschreibung der Katasterflächen ➔ 115 ha (Netto – ohne Erschließungs- und Grünanteile),
- Interpolation und Fortschreibung des Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Düsseldorf 2011 bis 2016 ➔ 131 ha (Brutto).



Gegenüber der Prognose aus 2014 ist in den kommenden Jahren von einer stärkeren Verlagerungs- und Ansiedlungsdynamik der Betriebe auszugehen, so dass der Gutachter, bei Würdigung aller vorgenannten Berechnungsmethoden, einen Gewerbeflächenbedarf von 106 ha bis zum Jahr 2035 prognostiziert, also rund 6,25 ha pro Jahr (inkl. Erschließung / brutto). Diesem Flächenbedarf ist ein Planunzuschlag anzufügen von 20% für nicht reaktivierbare oder erst langfristig reaktivierbare Flächen. Demzufolge ist der Planunzuschlag nicht erforderlich für Flächen, für die eine hohe Umsetzungswahrscheinlichkeit angenommen werden kann. Dies sind vorrangig Flächen im städtischen Eigentum, ohne außergewöhnliche Mobilisierungshemmnisse, wie beispielsweise private Sperrgrundstücke oder entgegenstehende Planungsziele auf anderen (Fach-)Planungsebenen.

### 3.6.3 Bedarfsdeckung

#### Strategisches Vorgehen zur Deckung des gewerblichen Baulandbedarfs

Die Bereitstellung von Bauflächen für die Wirtschaft ist, wie jede räumliche Planung, grundsätzlich einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung verpflichtet (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Hierbei ist u. a. ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden anzustreben (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Grundsätzlich ist die Gewerbeflächenplanung in einer dicht besiedelten Region stärkeren Restriktionen unterworfen, als in eher ländlich geprägten Regionen. Dies trifft für die Stadt Neuss, gelegen zwischen den Städten Krefeld, Düsseldorf, Köln und Mönchengladbach, im besonderen Maße zu. Das strategische Vorgehen der Stadt Neuss bei der Entwicklung neuer Gewerbeflächen muss daher im regionalen Kontext gestaltet werden und auch rein formal den Vorgaben der Regionalplanung gerecht werden. Der Regionalplan RPD sieht als Entwicklungsziele die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den vorhandenen Siedlungsraum (Kap. 3.1.1, Ziel 1) darüber hinaus hat die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht zu erfolgen (Kap. 3.1.2, Ziel 1). Als konkrete Vorgaben werden *Innenentwicklung vor Aussenentwicklung*, der *Flächentausch* und *Flächenrücknahme* genannt.

Die Stadt Neuss betreibt vor diesem Hintergrund ein aktives Flächenmanagement, das auf einem gesamtstädtischen Monitoring gewerblicher Flächenreserven basiert. Den Eigentümern gewerblicher Immobilien wird vielfältige Unterstützung bei der Aktivierung ihrer Liegenschaften für gewerbliche Zwecke angeboten. Wenn erforderlich, werden Gewerbeflächenreserven in vorhandenen Bebauungsplänen bedarfsgerecht überplant und so der Wirtschaft erneut zur Verfügung gestellt. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden potenzielle Gewerbeflächen, sofern gravierende Entwicklungshemmnisse nicht überwunden werden können, an neuen Standorten weiter geplant. Dieses Flächenmanagement zielt darauf ab, die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für eine baulich-gewerbliche Nutzung zu verringern und zugleich die tatsächliche Verfügbarkeit von Gewerbeflächen für die Wirtschaft zu erhöhen.

Dennoch sind Nutzungskonflikte gewerblicher Baulandentwicklung mit siedlungsnaher, in Neuss sehr produktiver, Landwirtschaft und (Frei-)Flächensicherung u.a. zur Bewältigung von Folgen des Klimawandels deutlich ausgeprägt. Der Regionalplan



RPD ordnet das Stadtgebiet Neuss den Kulturlandschaften „Rheinische Ackerlandschaft“ und „Düsseldorfer Rheinschiene“ zu, mit fließenden Grenzen zwischen der eher ländlichen Siedlungsstruktur und dem urbanen Siedlungsteilen angrenzend an Düsseldorf. Dieser Vorstellung folgend, werden zahlreiche Stadtteile durch regionale Grünzüge des RPD umgrenzt oder getrennt. Auch der Flächennutzungsplan greift diese Vorstellung vom Stadtkern und Nordstadt, sowie den städtebaulich solitären Stadtteilen im Neusser Süden auf.

Weitere Restriktionen der räumlichen Entwicklung ergeben sich aus naturräumlichen Funktionen von Freiflächen. Aus klimatologische Aspekten sind Ventilationsbahnen im Süden und im Westen des Stadtgebietes zu beachten. Auch sind große Teile des Stadtgebietes von hoher Bedeutung für die Trinkwassergewinnung und daher als Wasserschutzgebiete festgesetzt.

Gemäß den siedlungsräumlichen Vorgaben des Regionalplans RPD sind neue Gewerbegebiete an vorhandene Siedlungsräume anzufügen. Allerdings sind die Anforderungen der Wirtschaft an ein bedarfsgerechtes Gewerbe- und Industrieflächenangebot in den letzten Jahren qualitativ gestiegen. Ganztägige Produktions- oder Betriebszeiten, mit dem entsprechenden Verkehrsaufkommen und oftmals an sieben Tagen in der Woche, schränken die Standortwahl und die Expansionsbestrebungen der stark exportorientierten Wirtschaft in der Region ein. Für emittierende Betriebe ist es ebenfalls schwer Standorte zu finden, die in der Nachbarschaft empfindlicherer Nutzungen wie Wohnen oder naturräumliche Belange nachhaltig bestehen können.

#### **Qualitative Analyse vorhandener Gewerbeflächenreserven**

Erst eine an den Bedürfnissen der Wirtschaft orientierte Analyse der Flächenreserven führt zu einer tragfähigen Einschätzung, ob neue Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan planerisch eingebracht werden müssen. Viele vermeintliche Gewerbeflächen sind in ihrer Nutzbarkeit für die Wirtschaft limitiert, sei es unter immissionsrechtlichen oder baulichen Aspekten. Diese Feststellung aus dem ersten Gewerbeflächengutachten (Planquadrat 2010) bekräftigte auch die wiederholte Analyse der gewerblichen Flächenreserven in 2014 und 2017 (Dr. Jansen, 2014, 2017).

Zur Betrachtung standen 2014 rund 108 ha stadtweit verteilte Gewerbeflächenreserven, erfasst für das Siedlungsflächenmonitoring 2012 der Bezirksregierung Düsseldorf. Werden von diesen Flächen allerdings diejenigen in Abzug gebracht, die zwischenzeitlich genutzt werden bzw. aufgrund von schwerwiegenden Restriktionen kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung stehen oder durch neue stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen und laufende Planungen nicht zur Verfügung stehen, so verblieben zum Jahresanfang 2014 rund 40 ha für die gewerbliche Flächenentwicklung (Dr. Jansen, 2018, S. 13). Die erneute Erhebung in 2017, ebenfalls auf Grundlage des Siedlungsflächenmonitorings, förderte die weitere Reduzierung gewerblicher Flächenreserven zu Tage, auf nunmehr insgesamt 18,5 ha (Dr. Jansen, 2018, S. 16). Darunter befinden sich drei Flächen, die als „betriebsgebundene Reserve“ nur zur Hälfte als gewerbliche Flächenreserven eingerechnet werden (Jagenbergstr.- 1,3 ha, Ueckerather Str. - 1,2 ha, Am Alten Bach – 1,2 ha / neue Werte in Anlage 15).



In Anbetracht des durchschnittlichen Flächenbedarfs von 6,25 ha Gewerbefläche pro Jahr reichen die vorhandenen Flächenreserven nicht aus, um den räumlichen Bedürfnissen der Wirtschaft zu entsprechen. So behält die gutachterliche Aussage aus 2014 ihre Gültigkeit, wonach zusätzliche Gewerbe- und Industrieflächen zwingend erforderlich sind, denn nur mit einer erhöhten Auswahl können die Stadt Neuss und die Wirtschaftsförderung flexibel auf die Anforderungen der vorhandenen Wirtschaft und eventuelle Ansiedlungswünsche reagieren (Dr. Jansen, 2014, S. 25).

### **Neue Gewerbegebiete im Kontext nachhaltiger Siedlungsentwicklung**

Die Darstellungen neuer Gewerbegebiete im Flächennutzungsplan folgen den Entwicklungszielen der flächensparenden, bedarfsgerechten und die natürlichen Ressourcen schonenden Siedlungsentwicklung. Dieses Leitbild der räumlichen Entwicklung, ausgehend vom Räumlichen Strukturkonzept (2011) wird bereits seit Jahren verfolgt. Dieses Leitbild geht mit den Vorgaben der Regionalplanung (RPD, Kapitel 3.1.1 Siedlungsbereiche entwickeln, Freiraum schützen und Kap. 3.1.2 Verantwortungsvolle Flächeninanspruchnahme) in der dicht besiedelten und zugleich wirtschaftlich hoch aktiven Rheinschiene konform, soweit es die aktuellen städtebaulichen Rahmenbedingungen zulassen.

Der flächensparenden Siedlungsentwicklung wird vorrangig dadurch entsprochen, indem die ungenutzten Gewerbeflächenreserven zur Bedarfsdeckung herangezogen werden. Dazu zählen insbesondere ungenutzte Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen, u.a. „Baulücken in Gewerbegebieten“ und Darstellungen aus dem vorgänger Flächennutzungsplan (Tab. 15 im Anhang). Der (infrastruktur-) flächensparenden Siedlungsentwicklung dient auch die Arrondierung des Gewerbegebietes am Habichtweg.

Innerkommunaler Flächentausch erfolgte zuletzt bei der Entwicklung des Gewerbegebietes Kreitzerstraße in Holzheim, so dass das neue Gewerbegebiet über bessere infrastrukturelle Voraussetzungen verfügt und ökologisch relevante Flächen nicht beansprucht werden mussten. Dieser Bebauungsplan wird im Flächennutzungsplan zur Deckung des Bedarfes an Gewerbeflächen bilanziert. Weitere potenzielle Tauschflächen aus den ungenutzten Gewerbeflächenreserven, die an anderer Stelle im Stadtgebiet als neue Gewerbegebiete dargestellt werden könnten, sind aktuell nicht vorhanden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass ein Verbleib der gewerblichen Flächenreserve in der derzeitigen Lage städtebaulich und aus Gründen der Wirtschaftsförderung sinnvoll ist, beispielsweise als Restgrundstücke für kleine und mittlere Unternehmen („Baulücken in Gewerbegebieten“) oder potenzielle Erweiterungsflächen von Bestandsunternehmen.

Die Förderung der Innenentwicklung vor Aussenentwicklung erfolgt zunächst über die Darstellung und Bedarfsbilanzierung vorhandener Gewerbeflächenreserven in weitgehend besiedelten Gewerbegebieten. Dazu zählt die Beibehaltung von Gewerbegebietsdarstellungen an der Normannen- und Römerstraße, die zwischenzeitlich als gemischte Bauflächen, bzw. Sondergebiet vorgesehen waren. Darüber hinaus dienen Neudarstellungen von Gewerbegebieten im vorhandenen Siedlungsraum südlich der Bockholtstraße und der Hammer Landstraße ebenfalls diesem Ziel.



## **Gewerbeflächenpool zur Bedarfsdeckung**

### **Flächen aus der Standortanalyse 2010 und dem Räumlichen Strukturkonzept**

Der Rat der Stadt Neuss hat am 17. Dezember 2010 beschlossen, die vom Fachgutachter vorgeschlagenen neuen Gewerbestandorte in Holzheim (Erweiterung Gewerbegebiet Kreitzweg), Norf-Derikum (Erweiterung Gewerbegebiet Kruppstraße / Mainstraße) und Allerheiligen (Kuckhofer Straße – Ost) unter Berücksichtigung von Tauschflächen in das Räumliche Strukturkonzept eingehen zu lassen.

#### Standort 3 - Erweiterung des Gewerbegebietes Kreitzweg

Die in der Standortanalyse 2010 bestbewertete Fläche wird zur Deckung des Bedarfs herangezogen, sie wird als die 128. Änderung des vorhergehenden Flächennutzungsplans (Bekanntmachung der Änderung am 21. März 2019) in den Flächennutzungsplan übernommen. Mit der Planung wurden die bis dato ungenutzten Gewerbegebietsdarstellungen in den Stadtbezirken Vogelsang und Holzheim am neuen Gewerbestandort Holzheim, Kreitzer Straße konzentriert.

#### Standort 8 - Erweiterung Kruppstraße / Mainstraße

Mit Beschluss vom 08.05.2020 hat der Rat der Stadt Neuss davon abgesehen, die Erweiterung des Gewerbegebietes Krupp- / Mainstraße weiter zu verfolgen. Diese Fläche wird bereits seit 1986 regionalplanerisch gesichert, ist Bestandteil auch des neuen RPD und wurde 2011 in das Räumliche Strukturkonzept der Stadt aufgenommen. Im dicht besetzten Raum zwischen den Stadtteilen Grimlinghausen, Norf, Derikum, Allerheiligen und Uedesheim sieht der Rat der Stadt Neuss allerdings keine Möglichkeiten zu einer städtebaulich verträglichen Gewerbegebietsentwicklung dieses Standorts. Unter Würdigung vieler miteinander konkurrierender stadtentwicklungspolitischer Ziele und Nutzungsansprüche bleibt die heutige Darstellung im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen erhalten, so dass in die ökologischen und klimatischen Funktionen des Freiraums sowie das (Kultur-) Landschaftsbild nicht eingegriffen wird.

#### Standort 7 – Kuckhofer Straße - Ost

Für die Darstellung eines Gewerbegebietes an der Kuckhofer Straße – Ost konnte keine Zustimmung mit den Vorgaben der Regionalplanung (RPD) hergestellt werden. Die zur ersten öffentlichen Auslegung im Jahr 2018 eingebrachte Gewerbegebietsdarstellung musste zurückgenommen werden. In Übereinstimmung mit dem regionalen Grünzug des RPD werden weiterhin landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

#### Standorte 1, 4, 5, 9, 6 und 2 des Gewerbeflächengutachtens von 2010

Diese Standorte wurden planerisch bislang nicht weiterverfolgt, u.a. weil der Gewerbeflächenbedarf anderweitig gedeckt werden konnte und es entgegenstehende stadtentwicklungspolitische Vorstellungen (Beschlüsse) gab.



### Weitere Flächen zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs

#### Bahnflächen südlich Bockholtstraße

Es handelt sich um ehemalige Bahnflächen, die nunmehr in das umgebende Gewerbegebiet integriert werden sollen. Mit dem Flächennutzungsplan werden ca. 4,1 ha Gewerbefläche als Innenentwicklung gesichert.

#### Hammer Landstraße

Es handelt sich um die Flächen der ehemaligen Bezirkssportanlage Hammfeld (3,7 ha). Diese Flächen waren im vorangegangenen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und wurden entsprechend in den Entwurf des Flächennutzungsplanes zur Auslegung in 2018 übernommen. Geänderte Entwicklungsüberlegungen zielen auf eine stärkere gewerbliche Nutzung der Fläche ab, die sich vis-a-vis des Neusser Hafens befindet. Aktuelle Verlagerungswünschen eines Neusser Unternehmens entsprechend, wird für die vorgenannten Flächen die 133. Flächennutzungsplanänderung des Vorgänger-Flächennutzungsplanes betrieben.

#### Erweiterung des Gewerbegebietes am Habichtweg

Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung des über 100 ha großen Gewerbegebietes in Grimlinghausen (GE 01 – Habichtweg, 2,7 ha), die auch zur Betriebserweiterung aus dem vorhandenen Gewerbegebiet dienen soll.

#### Industriegebiet Aluminiumindustrie - Uedesheim

Der Bedeutung der Aluminiumindustrie im Rhein-Kreis Neuss entsprechend ist auch die Neusser Aluminiumindustrie auf die Möglichkeit zukünftiger Werkserweiterungen angewiesen. Der Flächennutzungsplan sichert südlich der Tucherstraße, direkt anschließend an die Aluminiumbetriebe in Uedesheim 16,0 ha Industriefläche und leistet damit auch einen Beitrag zur Standortsicherung von gewerblichen Arbeitsplätzen in der Region. Den landesplanerischen Vorgaben folgend, werden 50 % der Fläche als mögliche Betriebserweiterungen und 50% als allgemein verfügbares Gewerbeflächenpotenzial betrachtet.

Alle oben erläuterten Gewerbeflächendarstellungen des Flächennutzungsplans sind im Regionalplan RPD als Allgemeine Siedlungsbereiche (ehemalige Bezirkssportanlage Hammfeld) oder Gewerbe- und Industriebereiche enthalten (alle anderen neuen Industrie-/Gewerbegebietsdarstellungen).

### 3.6.4 Bilanzierung Flächenpool an Gewerbeflächen bis 2030

#### **Bilanzierung von Bedarf und Angebot an Gewerbeflächen**

Mit den nachgenannten Flächendarstellungen können rund 65,9 ha Gewerbe- und Industrieflächen im Flächennutzungsplan gesichert werden zur Deckung des allgemeinen Flächenbedarfes. Zusätzlich können 8,0 ha als Erweiterungsreserve für die Aluminiumbetriebe berücksichtigt werden, so dass die Summe aller Darstellungen gewerblicher Bauflächen im Flächennutzungsplan 73,9 ha beträgt.



Vorhandene Baulandreserven (vgl. Anlage 15 Gewerbeflächenreserven):

- |   |         |
|---|---------|
| 1. In rechtskräftigen Bebauungsplänen:                  | 36,7 ha |
| 2. Als Übernahmen aus dem Vorgängerflächennutzungsplan: | 10,7 ha |

Neudarstellungen zur Bedarfsdeckung:

- |   |         |
|---|---------|
| 3. Erweiterung Aluindustrie/Industriegebiet Uedesheim:        | 16,0 ha |
| (davon 8,0 ha Erweiterungsreserve für die Aluminiumindustrie) |         |
| 4. Erweiterung Gewerbegebiet Habichtweg:                      | 2,7 ha  |
| 5. Hammer Landstraße (ehem. Bezirkssportanlage):              | 3,7 ha  |
| 6. Südl. Bockholtstraße (ehem. Bahnfläche):                   | 4,1 ha  |

Gemäß der gutachterlichen Empfehlung eines rechnerisch gemittelten allgemeinen Flächenbedarfs von 6,25 ha pro Jahr reichen die im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen langfristig für ca. 10 Jahre aus (Dr. Jansen, 2018 und Siedlungsflächenmonitoring, Handreichung zum Kriterienkatalog, Staatskanzlei des Landes NRW, Düsseldorf 2017). Inklusive der Erweiterungsreserve für die Aluminiumindustrie reichen die Reserven bis zum Jahr 2030 / Prognosezeitraum.

**Tab. 7:** Jährlicher Gewerbeflächenbedarf – Schematische Darstellung



**Quelle:** Eigene Tabelle, gemäß Dr. Jansen 2018

**Flächenzuschlag zur Absicherung der Gewerbeflächendarstellungen**

Korrespondierend mit der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen ist für Gewerbeflächen, die nicht im Planungszeitraum realisiert werden können, ein 20%-iger Planungszuschlag vorzusehen. Dieser braucht jedoch nicht auf den gesamten Flächenbedarf angerechnet zu werden, weil rund 38 ha Gewerbeflächen in städtischer Verfügbarkeit und ohne erkennbare Realisierungshemmnisse sind. Für den Flächennutzungsplan kommt daher ein Planungszuschlag von 20 % (oder 5,6 ha) auf den allgemeinen langfristigen Gewerbeflächenbedarf von 65,9 ha abzüglich der städtischen Flächen in einer Größe von 38 ha zur Anwendung. Mit den anrechenbaren möglichen Erweiterungsflächen für die Aluminiumindustrie von 8,0 ha ist in der Gesamtgewerbeflächendarstellung von 73,9 ha auch ein hinreichender Planungszuschlag enthalten.



### **Interkommunales Gewerbegebiet „Silbersee“**

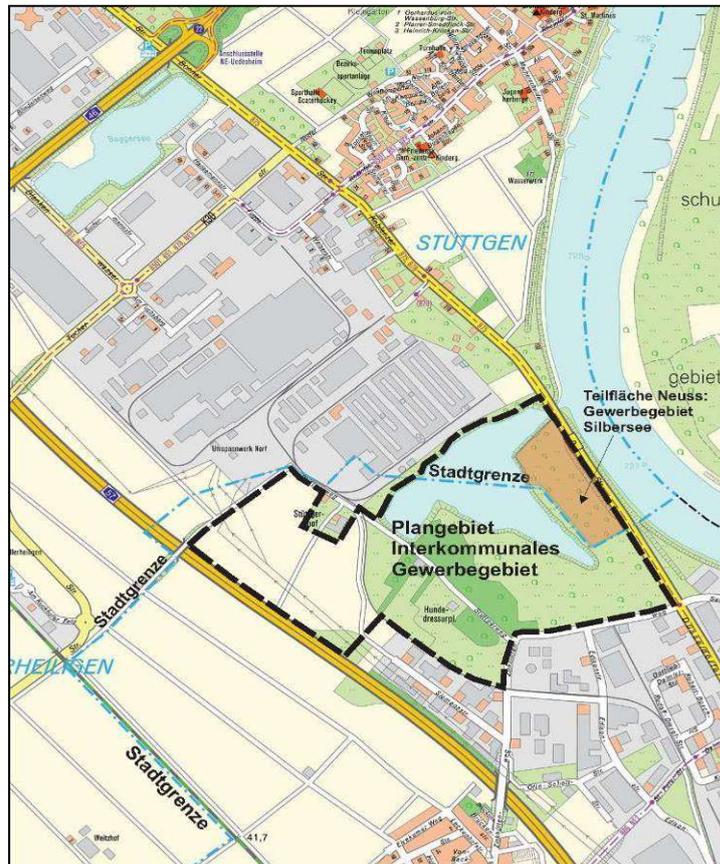
Die Städte Neuss und Dormagen sind traditionelle Standorte von Industrie, Logistik und Handel. Insbesondere in den Gewerbegebieten Neuss Uedesheim, Dormagen St. Peter und Dormagen Stürzelberg finden sich zahlreiche international tätige Unternehmen. Sie sind zudem in vielfältige regionale Wertschöpfungsketten eingebunden, so dass ihre Bedeutung über die jeweiligen Standortkommunen hinausreicht. Ihr Wachstums- und Innovationspotenzial lässt neue Investitionen erwarten, die in der Region gehalten werden müssen. Dies gilt insbesondere für die Branchen Logistik, Aluminiumverarbeitung und Maschinenbau. Unmittelbar anschließend an den heutigen Unternehmensbesatz an der Stadtgrenze beider Städte befinden sich noch ungenutzte Areale, die im Regionalplan Düsseldorf (RPD) bereits als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen, teilweise mit der Zweckbindung „Standorte des kombinierten Güterverkehrs“ gesichert sind.

Die planerische Entwicklung dieser Areale für eine gewerblich-industrielle Nutzung ist mit Vorteilen für beide Städte verbunden. Einige dieser Vorteile sind:

- Die gewerblich-industrielle Nutzung ungenutzter Areale beiderseits des Silbersees würde die nächstgelegenen Wohngebiete nicht beeinträchtigen, so dass Flächen für emittierende Unternehmen, wie 24-Stunden-Logistik, industrielle Produktion und hafenauffine Betriebe bereitgestellt werden könnten. Dieses Entwicklungsziel stimmt mit den Zielen des zukünftigen neuen Regionalplanes überein, der raumverträglichen Gewerbestandorten für emittierende Betriebe eine besondere Regionalbedeutung zuspricht.
- Die Erreichbarkeit per Straße und Schiene ist gegeben und ermöglicht eine bimodale Verladung. Der Rheinhafen Stürzelberg befindet sich in Sichtweite und ist per Schiene angebunden. Umweltfreundliche Transporte vom und zum Gebiet sind möglich.
- Eine leistungsfähige Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas und Fernwärme ist möglich, da die vorhandene Großindustrie bereits kapazitätsstarke Infrastrukturen nutzt.
- Die Areale beiderseits des Silbersees sind vorwiegend ehemalige Industriestandorte. Eine Wiedernutzung bedingt auch eine adäquate Sanierung der belasteten Böden. Zudem wird unbelasteter Boden an anderer Stelle geschont und bleibt somit als Freiraum erhalten.
- Die Aktivierung der Areale beiderseits des Silbersees erfordert auch eine Neugestaltung angrenzender Bereiche entlang der B 9. Die Ortseingangssituationen könnten funktional und gestalterisch verbessert werden.
- Das interkommunale Gewerbegebiet kann über den projektierten Autobahnanschluss Neuss-Dormagen verkehrlich angebunden werden. Dieser Autobahnanschluss schließt Lärm- und weitere Belastungen durch den Verkehr für die Bewohner in Allerheiligen und Nievenheim aus und reduziert die Belastungen in Uedesheim und Stürzelberg.



**Abb. 21:** Übersichtsplan zum Interkommunalen Gewerbegebiet Silbersee



**Quelle:** eigene Darstellung auf der Grundlage des Stadtplans

Die Städte Neuss und Dormagen sehen in den ungenutzten Arealen beiderseits des Silbersees (vgl. Abb. 21) Chancen für neue Impulse zur Sicherung und Entwicklung der Wirtschaftsstruktur in der Region. Aufgrund der stadträumlichen Randlage ist eine bestmögliche Entwicklung dieser Areale nur mittels einer gemeinschaftlich betriebenen Planung zu erreichen. Gemeinsam mit dem Eigentümer der meisten Flächen in diesem Bereich haben die Städte Neuss und Dormagen die vorbereitenden Planungsschritte zur Realisierung eines interkommunalen Gewerbegebietes mit Hafenfunktion bereits aufgenommen.

Die auf Neusser Stadtgebiet befindliche Teilfläche zwischen dem Silbersee und der Bundesstraße B 9 ist ca. 11,7 ha groß. Der Vorprägung im Regionalplan Düsseldorf (RPD) folgend wird sie im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Hafen dargestellt. Aufgrund der überörtlichen Bedeutung dieser Fläche – die Stadt Neuss übernimmt hier eine Aufgabe für die gesamte Region – sowie der Darstellung als Sondergebiet wird die Fläche nicht innerhalb des Neusser Gewerbeflächenbedarfs bilanziert.

Wesentlich für die Entwicklung des Gesamtgebietes ist die Realisierung der in Planung befindlichen Anschlussstelle der Autobahn A 57 „Delrath“. Die Planfeststellungsunterlagen befanden sich im Mai und Juni 2019 in der Offenlage. Voraussetzung für die



Realisierung der Anschlussstelle Delrath ist der 6-streifige Ausbau der A 57 zwischen Autobahnkreuz Neuss-Süd und Anschlussstelle Dormagen.

### 3.7 Zentrengliederung und Einzelhandel

Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels in Neuss ist die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen für die Stadt Neuss aus dem Jahr 2015. Die Steuerung der Standorte für den Einzelhandel auf gesamtstädtischer Ebene ist insbesondere vor dem Hintergrund des weiter fortschreitenden Strukturwandels im Einzelhandel erforderlich. Die Entwicklung des Einzelhandels und der Stadtstrukturen beeinflussen sich gegenseitig. In städtebaulich integrierten Lagen bewirkt der Einzelhandel oftmals Baudichte, Passantenfrequenz und Nutzungsmischung und ist ein wichtiger Baustein für Urbanität. Allerdings hat sich die stadtbildende Funktion des Einzelhandels abgeschwächt. Ursache dafür sind steigende Betriebsgrößen und das Wachstum der Verkaufsflächen bei gleichzeitig sinkender Flächenproduktivität. Große Betriebseinheiten lassen sich oftmals nicht mehr in baulich begrenzte Standorte integrieren, wodurch zunehmend periphere, nicht integrierte Standorte nachgefragt werden. Auch der wachsende Filialisierungsgrad und steigende Marktanteile der großen Anbieter, die versuchen durch Größenvorteile Kosten zu senken, spielen hier eine Rolle. Hinzu kommen noch die immer stärkere Preis- und PKW-Orientierung sowie das Verlangen nach möglichst großer Angebotsvielfalt auf der Nachfrageseite.

Diese übergeordneten Entwicklungen nehmen auch auf das Einzelhandelsgefüge der Stadt Neuss Einfluss, wodurch Versorgungsschwerpunkte in ihrer Qualität und Existenz beeinträchtigt werden können. Absicht ist es, die städtebaulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Folgewirkungen verträglich zu halten und dem Bedeutungsverlust gewachsener Zentren entgegenzuwirken.

Als zentrale Zielsetzungen für Einzelhandelsentwicklungen in Neuss, nennt die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes folgende Punkte:

- Erhalt und Stärkung des Einzelhandelsstandorts Stadt Neuss und der mittelzentralen Versorgungsfunktion,
- Stärkung und Entwicklung des Hauptzentrums Innenstadt in quantitativer und qualitativer Hinsicht,
- Erhalt und - soweit erforderlich - Stärkung der Funktion der Nahversorgungsstandorte der Stadt Neuss zur Sicherung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung, bei Bedarf Entwicklung von Standorten in integrierten Lagen in Wohnquartieren.

#### **Kriterien des Zentrenkonzeptes für die Stadt Neuss**

Nur unter konsequenter Einhaltung der oben genannten Ziele kann eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in Neuss gelingen. Kernelement des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist daher ein räumlich-funktionales Zentrenmodell, das die Zentrenhierarchie für die Gesamtstadt darstellt. Neben der vorhandenen Standortstruktur berücksichtigt das Zentrenmodell auch Entwicklungsperspektiven und unterscheidet drei Hierarchiestufen: Haupt- und Nahversorgungszentren in zwei Stufen. Dabei versorgt



das Hauptzentrum Innenstadt die gesamte Stadt und übernimmt durch seine landesplanerisch zugewiesene mittelzentrale Funktion Versorgungsaufgaben für die umliegenden Gemeinden. Die Nahversorgungszentren sind in unterschiedlich starker Ausprägung auf die unmittelbar umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ausgerichtet. Bei der Ausweisung von Nahversorgungszentren wird eine Differenzierung nach erster Stufe (C1-Zentren) und zweiter Stufe (C2-Zentren) vorgenommen.

Ein vielfältiges und attraktives Einzelhandelsangebot ist wesentliche Voraussetzung für lebendige Zentren. Allerdings sind auch andere Elemente für lebendige Zentren wichtig, die sich wiederum gegenseitig positiv beeinflussen:

- Dienstleistungs-, Gastronomie-, Freizeit- und Kulturangebote ermöglichen den Kunden Kombinationsmöglichkeiten mit dem Einkauf und verlängern den Aufenthalt in den Zentren.
- Die Gestaltung des öffentlichen Raums kann attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten für Jung und Alt schaffen. Zusammen mit einer ansprechenden Gestaltung von Fassaden und Schaufenstern und einem einladenden Gesamteindruck wird eine angenehme Einkaufsatmosphäre gefördert.
- Eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), dem motorisierten Individualverkehr (MIV) und für Fußgänger sowie Fahrradfahrer, auch unter Berücksichtigung eines barrierefreien Zugangs, ist die Voraussetzung, dass alle Bevölkerungsgruppen die Zentren erreichen können.
- Wohnen und Arbeiten in direkter Nachbarschaft (Nutzungsmischung) verschafft dem Einzelhandel unmittelbaren Zulauf als Grundfrequenz und belebt die Zentren auch außerhalb der Geschäftszeiten.

Die aufgeführten Rahmenbedingungen für lebendige Zentren werden genutzt, um in Verbindung mit den überörtlichen Vorgaben die Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche abzuleiten. Zentrale Versorgungsbereiche von Haupt- und Nebenzentren zeichnen sich durch folgende Merkmale aus:

- Ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels,
- eine städtebaulich integrierte Lage,
- eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Für Haupt- und Nebenzentren ist neben der Größe des Einzugsbereichs eine gewisse Besatzdichte mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben charakteristisch.

Aber auch die Ausstattung eines Nahversorgungszentrums in einem Ortsteil oder Quartier sollte idealtypisch nicht nur Einzelhandelsangebote des täglichen Bedarfs, sondern auch Angebote aus dem Dienstleistungssektor wie z. B. Post, Bankfiliale, Ärzte und Frisör umfassen. Je breiter der Angebots- und Nutzungsmix strukturiert ist, umso höher sind Versorgungsqualität und Attraktivität des Zentrums. Unstrittig ist, dass Nahversorgungslagen mittelfristig nur dann funktionsfähig sind, wenn die Grundfrequentierung durch einen leistungsfähigen Lebensmittel-SB-Betrieb sichergestellt wird. Dieses Kriterium war bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 als wesentlich eingestuft worden; an diesem Merkmal wird festgehalten.



### Zentrenhierarchie in Neuss

Unter Berücksichtigung der Kriterien zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Funktion und Versorgungsbedeutung ergibt sich für die Stadt Neuss eine dreistufige Zentrenhierarchie. Die Innenstadt ist in Bezug auf die Einzelhandelsausstattung und die Branchendifferenzierung der größte und wichtigste Versorgungsstandort in der Stadt Neuss. Insbesondere im Vergleich mit den weiteren städtebaulich integrierten Einkaufsstandorten in Neuss zeigt sich ihre übergeordnete Versorgungsqualität. Demnach wird in der Innenstadt ein Zentraler Versorgungsbereich mit der Qualität eines Hauptzentrums abgegrenzt (A-Zentrum).

Die oben erwähnte Qualität eines Nebenzentrums (meist Stadtteilzentren größerer Städte) erreicht in Neuss derzeit keine Versorgungslage.

Bei der Ausweisung von Nahversorgungszentren in Neuss wird eine Differenzierung nach Nahversorgungszentren erster Stufe (C1-Zentren) und zweiter Stufe (C2-Zentren) vorgenommen.

- Die C1-Zentren werden in Bezug auf ihre derzeitige Einzelhandelsausstattung, die damit verbundene (angestrebte) Versorgungsfunktion und ihre Entwicklungsperspektive hervorgehoben. Die beiden Standorte Furth Mitte-Süd und Reuschenberg wurden im Vorläuferkonzept als Nebenzentren ausgewiesen. Diese übergeordnete Versorgungsbedeutung der beiden Einzelhandelslagen entspricht nach wie vor der planerischen Zielsetzung der Stadt Neuss. Faktisch übernehmen sie jedoch nur Nahversorgungsfunktionen, auch wenn sie sich hinsichtlich der Dichte und Größe des Einzelhandelsangebots von den Nahversorgungszentren der Stufe C2 abheben. Durch die Hervorhebung als C1-Zentrum soll dabei ihre Entwicklungsperspektive dargestellt werden, die zukünftig auch die Ausweisung eines Nebenzentrums ermöglichen soll.
- Die C2-Zentren dagegen sind „klassische“ Nahversorgungszentren. Primär durch Einzelhandelsangebote des kurzfristigen Bedarfs geprägt, beschränkt sich die Versorgungsbedeutung i. d. R. auf den statistischen Bezirk. Kennzeichnend für fast alle der Neusser Nahversorgungszentren ist, dass ihre Abgrenzung mit Handlungsempfehlungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verbunden sind, die zu einer langfristigen Stabilisierung der handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Situation beitragen sollen. Nahversorgungszentren der Kategorie C2 liegen in folgenden Stadtteilen: Grimlinghausen, Uedesheim, Weckhoven, Furth Nord, Holzheim, Grefrath, Norf, Rosellerheide und Allerheiligen.

Die konkrete Lage und die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind als zeichnerische Darstellung übernommen worden. Erläuterungen zu den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen und die Wirkungen auf die verbindliche Bauleitplanung finden sich in Kapitel 4.4.3. Neben den Zentralen Versorgungsbereichen sind bestehende, gewachsene Einzelhandelsstandorte vor dem Hintergrund der Quartiers- und Bestandsentwicklung nachhaltig zu sichern.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist als Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung auf Flächennutzungsplanebene zu



berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) und Grundlage für die Steuerung von Einzelhandel außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche.

### 3.8 Soziale Infrastruktur

Ein ausreichendes und vielfältiges Angebot von Bildung, Kultur und anderen sozialen Infrastrukturen sind für die Lebensqualität der Bewohner einer Stadt von entscheidender Bedeutung. Diese beeinflussen die Attraktivität von Wohn- und Wirtschaftsstandorten erheblich und bilden eine wichtige Grundlage für die Wettbewerbsfähigkeit einer Stadt. Ziel der Stadt Neuss ist es daher, eine wohnungsnah und bedarfsgerechte Infrastrukturversorgung zu gewährleisten (vgl. Kap. 3.2).

Aufgrund der Auswirkungen der demographischen Entwicklung (vgl. Kap. 3.4) ändern sich auch die Anforderungen an die soziale Infrastruktur der Stadt Neuss. Während noch vor ein paar Jahren davon ausgegangen wurde, dass der Anteil der Kinder an der Gesamtbevölkerung sinkt und dementsprechend eine ausreichende Auslastung von Kinder- und Jugendeinrichtungen nicht immer sichergestellt ist, zeigen die momentanen Entwicklungen zumindest bis zum Jahr 2020 einen gegenläufigen Trend. Vor diesem Hintergrund ist das Angebot für Kinder und Jugendliche aufrecht zu erhalten und stellenweise auch noch auszubauen. Zeitgleich wächst nach wie vor der Anteil der Senioren und somit auch der Bedarf nach zusätzlichen Angeboten und Einrichtungen für alte Menschen.

#### Bildungseinrichtungen

Die Stadt Neuss verfügt über ein ausgebautes und differenziertes Schul- und Bildungswesen. Neben Schulen in städtischer, kirchlicher und privater Trägerschaft gibt es Berufskollege und Förderschulen. Darüber hinaus ist Neuss auch Standort mehrerer kleiner Hochschulen.

Um auch weiterhin ein ausgewogenes bedarfsgerechtes Netz von Schulstandorten und -formen vorhalten zu können, betreibt die Stadt Neuss eine Schulentwicklungsplanung. Dabei werden über die Prognose der zukünftigen Schülerzahlen notwendige Veränderungen und Investitionen im Vorfeld erkannt und auf diese zeitnah reagiert. Vor dem Hintergrund des stetigen Entwicklungsprozesses in der Schullandschaft (u. a. aktuelle Themen: Inklusion und Integration sowie die Entwicklung der Schülerzahlen) bedarf es regelmäßig einer Fortschreibung dieser Planung.

Der Schulentwicklungsplan für die Grundschulen ist erst im Jahr 2016 neu aufgelegt worden und umfasst den Zeitraum vom Schuljahr 2017 / 2018 bis zum Schuljahr 2022 / 2023. Für die weiterführenden Schulen ist der Schulentwicklungsplan 2017 verabschiedet worden und beinhaltet die Schuljahre 2018 / 2019 bis 2026 / 2027. Sowohl für den Grundschulbereich als auch für die weiterführenden Schulen wurden in vom Schulausschuss gebildete interfraktionelle Arbeitsgruppen in den Jahren 2018 und 2019 eingerichtet, die die weitere Schulentwicklung erörtern und Empfehlungen für den Schulausschuss geben.



Eine der größten raumwirksamen Herausforderungen der Fortschreibung des Schulentwicklungsplans (sowohl im Bereich der Grundschulen als auch im Bereich der weiterführenden Schulen) stellt der Umgang mit den nunmehr wieder wachsenden Schülerzahlen dar. Während in den letzten Jahren durch den demographisch bedingten Rückgang der Schülerzahlen insbesondere die Grundschulen in den ländlich geprägten Ortsteilen Probleme mit der Auslastung hatten, steigen die Einschulungszahlen ab dem Schuljahr 2018 / 2019 wieder an. Ebenso sind steigende Anmeldezahlen für die Jahrgangsstufe 5 (weiterführende Schulen) in den nächsten Schuljahren zu erwarten. Aufgrund der Schülerzahlentwicklung gilt es Lösungen zu finden, die den zeitweiligen Mehrbedarf auffangen, zugleich aber auch auf einen möglicherweise wieder rückläufigen Trend reagieren können.

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Entwicklung der Schülerzahlen ist für den Planungshorizont des neuen FNP grundsätzlich von keinem zusätzlichen Bedarf an Schulflächen auszugehen. Die einzige Ausnahme stellt die seit dem 01. August 2015 in Betrieb genommene Grundschule Allerheiligen dar. Dieser Standort war aber auch schon im bisher gültigen Flächennutzungsplan enthalten. Im Übrigen werden die bestehenden Standorte gesichert und die aufgegebenen umgenutzt. Grundsätzlich sind Bildungseinrichtungen nicht ausschließlich über Flächen für den Gemeinbedarf umsetzbar, im Einzelfall sind sie auch in anderen Bauflächendarstellungen möglich.

#### **Kindertageseinrichtungen, Jugendzentren und Kinderspielplätze**

Eine qualitativ hochwertige Kinderbetreuung und die frühe Förderung aller Kinder gehört zu den wichtigsten öffentlichen Aufgaben. Die Bereitstellung entsprechender Betreuungseinrichtungen ist eine Pflichtaufgabe der Kommunen. Folglich sind entsprechende Standorte für Kindertageseinrichtungen im Stadtgebiet vorzuhalten und bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung darzustellen. Dabei ist es das Ziel, in jedem Stadtteil ein dem Bedarf entsprechendes Angebot an Einrichtungen zur Verfügung zu stellen.

Über das Tagesbetreuungsbaugesetz (TAG), das u. a. den bedarfsgerechten Ausbau von Unter-3-Jahren-Betreuungsplätzen thematisiert, und das Kinderförderungsgesetz (KiföG) wird der Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz geregelt. Zur Erreichung der gesetzlich vorgegebenen Betreuungsquote von 35 % müsste die Stadt Neuss zusätzlich 300 Betreuungsplätze einrichten. Da die Stadt sich aber selbst bisher eine Quote von 43 % als Ziel gesetzt hat, waren zunächst 540 neue Betreuungsplätze geplant. Die weiter steigende und nachhaltige Nachfrage der U3-Tagesbetreuung macht nun eine neue mehrjährige Ausbaustrategie erforderlich. Für eine bedarfsgerechte Versorgung der Kindertagesbetreuung U3 in der Stadt Neuss soll bis zum Jahr 2022 der Wert 75 % Bedarfsquote als Orientierung dienen. Zur Realisierung dieser Quote sollen die neuen Plätze einerseits durch den Ausbau verschiedener bestehender Kindertageseinrichtungen und andererseits durch den Neubau von weiteren Einrichtungen sowie durch die Schaffung von Provisorien umgesetzt werden.

Neben dem zusätzlichen Bedarf an Kindergartenplätzen, der durch den Ausbau der U3-Betreuung bedingt wird, kann es auch im Bereich von neuen Wohngebieten lokal zu einer gesteigerten Nachfrage an Betreuungsplätzen kommen. Dementsprechend sind auch hier weitere Betreuungseinrichtungen vorzuhalten.



Folglich werden im FNP neben den bestehenden Kindertageseinrichtungsstandorten auch die neu geplanten Standorte, die als dauerhafte Lösung vorgesehen sind, dargestellt. Zeitlich befristete Provisorien bleiben unberücksichtigt.

Zudem ist erkennbar, dass weitere Einrichtungen insbesondere im Kontext mit neuen Wohnungsentwicklungen aber auch innerhalb des Bestandes erforderlich werden können.

Nicht nur das Angebot an Kindertageseinrichtungen sondern auch die Ausstattung mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sind für die Wohnqualität und die Familienfreundlichkeit einer Stadt von Bedeutung.

Einen wichtigen sozialen Beitrag leistet die Kinder- und Jugendarbeit, die zur Persönlichkeitsentwicklung junger Menschen beitragen soll und über § 11 des Achten Buchs des Sozialgesetzbuches als Pflichtaufgabe der Kinder- und Jugendhilfe festgeschrieben ist. In den Einrichtungen der Jugendarbeit (überwiegend Jugendzentren und -treffs) werden verschiedene Angebote, die von einer außerschulischen Jugendbildung bis hin zu Freizeit-, Kreativ- und Sportangeboten reichen, vorgehalten. Die gesamtstädtisch ausgerichteten Einrichtungen werden daher in den neuen Flächennutzungsplan übernommen.

Die Stadt Neuss hat im Rahmen des Grünentwicklungsplanes u. a. den Bedarf an Spielplätzen ermittelt und die Versorgungsstruktur für das gesamte Stadtgebiet untersucht; mit dem Ergebnis, dass Neuss über eine gute Spielplatzversorgung verfügt. Eine gesonderte Darstellung der Kinderspielplätze erfolgt jedoch im neuen Flächennutzungsplans nicht, da diese in der Regel aufgrund der festgelegten Darstellungsschwelle in der angrenzenden Nutzung aufgehen bzw. aus einer Bau- oder Grünflächendarstellung auf der nachgeordneten Planungsebene ableitbar sind. Eine Übersicht über die Kinderspielplätze kann dem Grünentwicklungsplan entnommen werden (Plan 4 – Spielplatzversorgung). Zusätzlich erfolgt ein kontinuierliches Monitoring zum grundsätzlichen und Modernisierungsbedarf durch die Stadt.

### **Senioreneinrichtungen**

Der Anteil der älteren Menschen in der Stadt Neuss wächst stetig und im Zuge dieser Entwicklung rücken auch die Bedürfnisse der älteren Generation immer stärker in den Blickpunkt der Stadtplanung. Neben der Bereitstellung eines ausreichenden seniorengerechten Wohnraums in Form von verschiedenen Angeboten, die von barrierefreien Wohnungen über betreute Wohnformen bis hin zu stationären Pflegeeinrichtungen reichen, bedarf es auch zunehmend seniorengerechter Dienstleistungs- und Freizeitangebote. Über das Seniorenforum bietet die Stadt Neuss Bürgern ab dem 60. Lebensjahr Beratungen rund um Pflege und Betreuung an.

Darüber hinaus gilt es gerade für diese eher eingeschränkt mobile Bevölkerungsgruppe eine wohnungsnah Versorgung sicherzustellen.

Die Senioreneinrichtungen werden im zukünftigen FNP größtenteils nicht eigenständig dargestellt, da diese sich oftmals in privater Trägerschaft befinden und sich planerisch in den Siedlungsbereich einfügen. Insgesamt werden die Belange dieser Bevölkerungsgruppe aber im neuen FNP berücksichtigt, z. B. bei der Vorhaltung einer wohnungsnahen Versorgung.



### **Freizeit- und Erholungsräume, Sportanlagen**

Die Freiräume spielen im Stadtgebiet für die Naherholung und Freizeit der Bewohner und die damit einhergehende Lebensqualität eine wichtige Rolle, so bieten Grünflächen Raum zur Entspannung und zur aktiven Freizeitgestaltung.

Das im Siedlungsbereich bestehende Freiraumnetz setzt sich aus großräumigen Park- und Grünanlagen, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen und durch innerstädtische Grünzüge miteinander verbunden werden, zusammen. Zusätzlich werden vor allem die Stadtteile im Süden durch ihre unmittelbare Nähe zum landwirtschaftlichen Freiraum als Freizeit- und Erholungsraum geprägt.

Insgesamt existiert in Neuss eine gute Grünflächenversorgung und damit einhergehend ein umfassendes Angebot an Freizeit- und Erholungsräumen. Ein zusätzlicher Bedarf an Grünflächen wird gemäß dem Grünentwicklungsplan gesamtstädtisch nicht gesehen, wobei stadtteilbezogen durchaus Bedarf besteht, wie z.B. in der Südlichen Furth. Die bestehenden Flächen sollen allerdings in ihrer Qualität erhalten bleiben und weiter vernetzt werden. Es gilt die bestehenden Freizeit- und Erholungsschwerpunkte sukzessiv entsprechend den Bedürfnissen der künftigen Generationen weiterzuentwickeln. Im neuen FNP werden daher die bestehenden Grünstrukturen in Form von nicht gewidmeten Grünflächen und Parkanlagen auch zukünftig dargestellt.

Auch die Ausstattung mit Sporteinrichtungen ist gemäß dem Grünentwicklungsplan unter quantitativen Gesichtspunkten prinzipiell als außerordentlich gut zu bezeichnen. Jedoch entsprechen die Anzahl und die Ausstattung der Sportanlagen nicht mehr dem aktuellen Bedarf, was eine Unterauslastung einzelner Anlagen und damit korrelierend eine erhöhte Kostenbelastung zur Folge hat.

Folglich besteht ein Anpassungsbedarf der Sportstätten an die aktuelle Nachfragesituation. Über einen Sportentwicklungsplan, der im Jahr 2016 durch das Institut für Kooperative Planung und Stadtentwicklung (Stuttgart) erarbeitet worden ist, sind die vorhandenen Angebots- und Organisationsstrukturen sowie die Sport- und Bewegungsräume überprüft und Handlungsempfehlungen zur zukunftsgerechten Gestaltung des Sportangebotes gegeben worden.

Grundsätzlich gilt es, die vorhandene Sportanlagenstruktur, die durch ein wohnortnahes Sportstättenangebot mit städtischen Bezirkssportanlagen gekennzeichnet ist, beizubehalten. Darüber hinaus soll ein Infrastrukturkonzept umgesetzt werden, das neben den dezentralen Anlagen qualitativ hochwertige Sportanlagen mit Zentralitätsfunktion (Sportzentren und größere Freizeitsportanlagen) vorsieht. In den Bereichen, in denen keine ausreichende Nutzung der Sportstätte stattfindet, ist eine Reduzierung der Sportflächen anzustreben. Vereinzelt ist dies bereits geschehen und die Flächen sind einer anderen Nutzung zugeführt worden. Für den neuen FNP bedeutet dies, dass vor allem die bisher dargestellten Sportflächenreserven zurückgenommen werden.

### **Kultur**

Die Kultur stellt einen bedeutenden Faktor für die Stadtentwicklung dar: Während Kulturbauten das Erscheinungsbild der Stadt wesentlich prägen, wird die Identität und das Image einer Stadt in hohem Maße durch das kulturelle Angebot mitbestimmt. Sowohl



die städtischen Institutionen wie die Musikschule, die Stadtbibliothek, das Clemens-Sels-Museum oder das Kulturforum Alte Post als auch die Einrichtungen in privater Trägerschaft wie die Stiftung Insel Hombroich, die Langen Foundation, das Rheinische Landestheater und die freie Kulturszene bieten den Bürgern der Stadt Neuss ein breites Programm zur Freizeitbetätigung.

Aufgrund ihrer gesamtstädtischen Bedeutung soll die Neusser Kultur auch weiterhin als „Marke“ von herausragender Qualität sowohl national als auch international etabliert und gefestigt werden.

### 3.9 Verkehr

Die Mobilität von Personen und Gütern ist eine zentrale Voraussetzung für ein funktionierendes Zusammenleben in der Stadt. Dabei ist es die Aufgabe der Verkehrsplanung, als integraler Bestandteil der Stadtentwicklungsplanung in Kenntnis der heutigen Mobilitätsbedürfnisse (Schule, Beruf, Wirtschaft, Freizeit, Einkauf usw.) mit einer möglichst realitätsnahen Prognose die infrastrukturellen Voraussetzungen zur Sicherung bzw. Verbesserung dieser Mobilität zu schaffen. Es gilt die Interessen aller Verkehrsteilnehmer – Fußgänger, Radfahrer, Nutzer der öffentlichen Verkehrsmittel und Kraftfahrzeugfahrer – ausreichend zu berücksichtigen und ein verträgliches Miteinander anzustreben. Das Verkehrsaufkommen soll dabei auf einem hohen Sicherheitsniveau und unter Schonung von Umwelt und Ressourcen abgewickelt werden.

Ein zentrales Instrument zur Umsetzung dieser Aufgabe stellt der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Neuss dar. Dieses im Jahr 2004 fertig gestellte integrierte Gesamtkonzept umfasst eine Strategie für eine sinnvolle, stadtverträgliche Ordnung des innerörtlichen Verkehrs, die alle Verkehrsteilnehmerarten einbezieht und aus der sich künftig verkehrsplanerische und städtebauliche Einzelentscheidungen ableiten lassen.

Mit der beabsichtigten Aufstellung eines gesamtstädtischen Mobilitätsentwicklungskonzeptes wird dem VEP ein strategisches Planwerk zur Seite gestellt, das diesen auf einen zeitgemäßen Stand bringt und insbesondere hinsichtlich einer stärkeren Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Stärkung des Umweltverbundes ergänzt.

Das Analysejahr des VEPs ist das Jahr 2001, die auf dem VEP basierenden Prognosen reichen bis 2015. Da der Planungshorizont des FNP bis 2030 geht, wurde das Verkehrsmodell in wichtigen Teilbereichen aktualisiert und die Prognose fortgeschrieben. Zielsetzung war es dabei in erster Linie zu prüfen, ob im FNP Straßennetzergänzungen für die örtlichen Hauptverkehrszüge vorgenommen werden sollen.

#### **Verkehrsentwicklung**

Die damalige Verkehrsprognose bis 2015 hat ergeben, dass aufgrund der strukturellen Entwicklungen die Verkehrsnachfrage in Neuss auf rund 721.000 Wege pro Tag anwächst. Dies entspricht gegenüber dem Analysejahr 2001 einem Anstieg von ca. 5 %. Mit der weiteren Siedlungsentwicklung wird ein ähnliches Wachstum der Verkehrsnachfrage einhergehen. Dies wird im Zuge der Erarbeitung des Mobilitätsentwicklungskonzeptes quantitativ zu ermitteln sein.



Der motorisierte Individualverkehr (MIV) spielt für die Mobilität der Bevölkerung auf absehbare Zeit weiterhin eine entscheidende Rolle. Gleichzeitig stößt die Entwicklung neuer Kraftverkehrsflächen an seine Grenzen, so dass die Förderung der anderen Verkehrsträger zukünftig noch konsequenter verfolgt werden soll.

### **Rad- und Fußverkehr**

Straßenbegleitende Rad- und Fußwege sind Bestandteil des Straßennetzes. Darüber hinaus existieren weitere Wege innerhalb der Grün- und landwirtschaftlichen Flächen. Die durchgeführten Radwegmaßnahmen haben bereits ein weitgehend zusammenhängendes Netz geschaffen, das in den kommenden Jahren durch Schließen von Lücken sowie bessere Verknüpfungen in komplexen Verkehrsknoten vervollständigt und im Rahmen von Straßenumbau verbessert werden soll. Der Radverkehrsförderung dient zudem die Radstation am Neusser Hauptbahnhof, die zahlreiche Dienstleistungen anbietet, u.a. Radverleih, Radpflege und -reparatur, Tourenplanung und bewachtes Parken. Für den Fußgängerverkehr ist durch straßenbegleitende Gehwege ein nahezu zusammenhängendes Fußwegenetz vorhanden.

Ziel der Stadt Neuss ist es insbesondere, Planungen zugunsten des Rad- und Fußverkehrs vorzunehmen und damit die Nahmobilität zu fördern. Hierzu ist die Stadt Neuss der Arbeitsgemeinschaft fußgänger- und fahrradfreundliche Städte in NRW beigetreten (2016). Der vorgesehene Beitritt in das Zukunftsnetz Mobilität NRW zielt in die gleiche Richtung. Zur Stärkung des Rad- und Fußverkehrs gilt es Nutzungshindernisse abzubauen und die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Des Weiteren wird die Bereitschaft auf das Fahrrad umzusteigen oder Strecken zu Fuß zurückzulegen auch durch eine attraktive städtebauliche Gestaltung erhöht.

Im Rahmen der Erftumgestaltung ist es vorgesehen den attraktiven Rad- und Wanderweg entlang der Erft und des Norfbachs weiter zu verbessern. Auch in der Region soll der Radverkehr verstärkt gefördert werden. Ein erster Radschnellweg zwischen Hesse-Entenroth – Hammer Landstraße – Langemarckstraße – Stresemannallee – Josef-Kardinal-Frings-Brücke – Düsseldorf – Monheim / Langenfeld befindet sich bereits in der Planungsphase. Damit soll insbesondere der Kfz-Anteil im Pendlerverkehr zugunsten des Radverkehrs reduziert werden.

### **ÖPNV und Schienenverkehr**

Die Stadt Neuss hat sich zur Gewährleistung einer insgesamt stadtverträglichen Abwicklung des Verkehrsgeschehens das Ziel gesetzt, Planungen zugunsten des Umweltverbundes<sup>5</sup> durchzuführen. Dazu gilt es u. a. den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als Teil des Umweltverbundes gegenüber dem MIV zu stärken und dementsprechende Maßnahmen (z. B. Verdichtung des Haltestellennetzes, Netzergänzungen und Erhöhung der Taktfolge) voranzutreiben.

Das Eisenbahnnetz ist in den vergangenen Jahren im Wesentlichen unverändert geblieben. Im Personenverkehr verbindet es Neuss mit der Region und mit den Fernver-

---

<sup>5</sup> Der Begriff Umweltverbund bezeichnet die Gruppe der umweltverträglichen Verkehrsmittel. Dazu zählen nicht-motorisierte Verkehrsträger (Fußgänger / Fahrräder) sowie öffentliche Verkehrsmittel.



kehrsknoten Düsseldorf und Köln. Am S-Bahn-Haltepunkt Allerheiligen wurde ein größerer P+R-Platz hergestellt, um das Umsteigen auf die S-Bahn schon vor den engeren Innenstadtbereichen von Neuss und Düsseldorf zu ermöglichen. Der Stellenwert des P+R-Platzes wird sich nach Inbetriebnahme der Anschlussstelle Delrath wesentlich erhöhen.

Auf der Strecke der Regiobahn von Kaarst nach Mettmann gibt es Überlegungen zu einem neuen Haltepunkt im Bereich Morgensternsheide, um diese Linie für die Bürger der Neusser Furth attraktiver zu machen.

Im Güterverkehr verbindet das Eisenbahnnetz vor allem den Neusser Hafen mit dem europäischen Schienennetz. Darüber hinaus findet ein erheblicher Durchgangsverkehr statt. Maßnahmenschwerpunkte waren die Ergänzung von Lärmschutzmaßnahmen – besonders an der nachts mit Güterzügen stark befahrenen Strecke Neuss – Köln – und die Erhaltung der bestehenden Infrastruktur (u. a. Brückenbauwerke) sowie die Ergänzung barrierefreier Zugänge.

Die Straßen- und Stadtbahnstrecken sind Teil des Straßennetzes. Die Strecken verbinden vor allem die Neusser Innenstadt mit dem Düsseldorfer Straßen- und Stadtbahnnetz. Im Innenstadtbereich wurde im Jahr 2009 die eingleisige Straßenbahnführung in Betrieb genommen, die zu einer besseren städtebaulichen Einbindung geführt hat. Die angestrebte Straßenbahnführung im Zuge des Hammfelddamms soll eine bessere Erschließung dieses Gebietes durch öffentliche Verkehrsmittel herstellen.

Das Busliniennetz ist ebenfalls Teil des Straßennetzes. Es dient vor allem der Verbindung der einzelnen Stadtteile mit der Innenstadt und mit den Verknüpfungspunkten zum Schienenpersonennahverkehr. Im Innenstadtbereich existiert eine leistungsfähige Bustrasse. Zusätzlich wurden in den vergangenen Jahren laufend Haltestellen barrierefrei umgebaut. Diese Maßnahmen werden auch in den kommenden Jahren fortgeführt. Die für 2020 vorgesehene Einführung einer Schnellbuslinie zwischen dem Neusser Süden und der Universität Düsseldorf stellt eine wichtige Erweiterung des ÖPNV-Angebotes dar.

### **Straßenverkehr**

Dementsprechend ist es wichtig, ein Straßennetz vorzuhalten, das leistungsfähig ist, eine gute Orientierung bietet und durch eine funktionsorientierte Abstufung charakterisiert wird.

In den vergangenen Jahren wurde durch verschiedene größere Maßnahmen im Straßennetz dieses optimiert und wichtige Weichen für die zukünftige Verkehrsentwicklung in Neuss gestellt:

- Der 6-streifige Ausbau der A 57 wurde in großen Teilen bereits abgeschlossen. Diese Straßenbaumaßnahme trägt dazu bei große Teile des Stadtgebietes vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Zudem wird derzeit ein Planfeststellungsverfahren zum 8-streifigen Ausbau zwischen Neuss-West und dem Autobahndreieck Neuss-Süd betrieben.
- Ausbau der zwischen Jagenbergstraße und K 30 hoch belasteten B 9.



- Die Floßhafenstraße wurde direkt an den Willy-Brandt-Ring angeschlossen, damit sind hafenbezogene Verkehre ohne Umwege an das übergeordnete Straßennetz angebunden.
- Zur besseren Erschließung der Gewerbegebiete im Bereich Uedesheim / Taubental wurden die Straße „Am Blankenwasser“ und die Unterführung A 57 / Kruppstraße ausgebaut.
- Verschiedene Hauptverkehrsstraßen wurden oder werden umgestaltet mit dem Ziel, den Straßenverkehr sicherer und stadtverträglicher abzuwickeln.
- Mehrere Kreuzungen wurden zu Kreisverkehrsplätzen umgebaut, die einen sicheren und überwiegend reibungslosen Verkehrsablauf gewährleisten.

### **Elektromobilität und neue Mobilitätsformen**

Zu den o. g. Zielsetzungen einer Förderung des Umweltverbundes hinzugekommen ist das Ziel einer Förderung des Anteils elektrisch angetriebener Fahrzeuge, insbesondere unter den Gesichtspunkten der Luftqualität und der nur begrenzt verfügbaren fossilen Treibstoffe. Eine wichtige Aufgabe ist dabei der Aufbau eines dichten Netzes von Ladestationen. Ebenso wird der Einsatz von Elektrobussen vorbereitet. Die weitgehende Umstellung der Busflotte auf E-Busse ist Bestandteil der Betrauung der Stadtwerke Neuss mit Verkehrsdienstleistungen für die Zeit von 2019 bis 2029.

Zur Stärkung des Umweltverbundes ist die Verknüpfung unterschiedlicher Verkehrsmittel (Multimodalität) weiter zu stärken. Umsteigebeziehungen zum Busnetz sind ergänzend zu den heute primär an S-Bahnhaltestellen vorhandenen Angeboten für Park & Ride sowie Bike & Ride auszubauen. Dabei sind zusätzliche emissionsarme Verkehrsangebote, wie E-Bikes, E-Roller und E-Car-Sharing, einzubeziehen.

### **Schiffsverkehr**

Von Kilometer 726,8 bis etwa Kilometer 740,2 verläuft der Rhein als größte deutsche Bundeswasserstraße im Grenzbereich zwischen Neuss und Düsseldorf. Er bildet zusammen mit den anderen Wasserstraßen im Land den Eckpfeiler des Transports für die industrielle Produktion, das verarbeitende Gewerbe und die Bauwirtschaft in Nordrhein-Westfalen und trägt zur Versorgung mit Produkten aus den Seehäfen in den Niederlanden und Belgien bei. Täglich verkehren mehrere hundert, insbesondere Frachtschiffe auf dieser Strecke.

Die Binnenschifffahrt ist ein besonders sicherer, kostengünstiger, energiesparender und umweltverträglicher Verkehrsträger. Da weder Straße noch Schiene in der Lage sein werden, die prognostizierten Transportmengen ohne spürbare Beeinträchtigung der Lebensqualität aufzunehmen, gilt es den Rhein in seiner Leistungsfähigkeit als Wasserstraße zu erhalten. Zur Bewältigung des Güterverkehrs trägt neben dem Rhein als Wasserstraße auch der Neusser Hafen mit seinen zwei Containerterminals als multimodales Güterverkehrszentrum (Straße, Schiene, Wasser) bei.

## **3.10 Technische Infrastruktur und erneuerbare Energien**

Der Begriff Ver- und Entsorgung bezeichnet die materielle Infrastruktur, die zur punktuellen oder flächendeckenden Versorgung der Siedlungsräume mit Wasser, Energie



und Nachrichten sowie zur Entsorgung von Abwasser und Abfällen dient. Eine bedarfsgerechte technische Infrastruktur ist daher eine unerlässliche Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit einer Stadt. Eine wesentliche Herausforderung der nächsten Jahre wird die Anpassung der bestehenden Systeme in Qualität und Quantität an die sich verändernden demographischen Bedingungen darstellen.

Grundsätzlich ist es das Ziel der Stadtentwicklung, nach wie vor eine flächendeckende Ver- und Entsorgung im Bereich der bestehenden und neu geplanten Siedlungsflächen sicherzustellen und die Netze entsprechend anzupassen. Dabei sind die jeweiligen Anforderungen an die Umwelt-, Gesundheits- und Sozialverträglichkeit sowie die Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen.

Über die Darstellung im Flächennutzungsplan werden der Verlauf der Hauptleitungsstrassen und die Standorte der zentralen technischen Anlagen festgeschrieben. Die Gewährleistung der kleinteiligen Ver- und Entsorgung ist über die Fach- bzw. Bebauungsplanung sicherzustellen.

Ein weiteres aktuelles Handlungsfeld im Bereich der technischen Infrastruktur ist in der geplanten Energiewende und dem damit einhergehenden Ausbau der erneuerbaren Energien zu sehen. Um das gesetzte Ziel bis 2025 40 bis 45 Prozent und bis 2050 mindestens 80 Prozent der Energie deutschlandweit aus regenerativen Quellen zu erreichen, muss die Energieversorgung grundlegend umgestellt werden: von einer hauptsächlich auf nuklearen und fossilen Brennstoffen basierenden Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien. Dazu bedarf es zum einen der Ausweisung von entsprechenden Standorten und zum anderen der Anpassung und dem Ausbau der Energienetze.

Dieses Ziel wirkt sich auch auf die Stadt Neuss aus, denn im Stadtgebiet gewinnen die Standorte für erneuerbare Energien, z. B. in Form der Biogasanlage in Hoisten oder der Windkraftanlagenstandorte im Bereich Buscher Acker in Grefrath und südlich von Hoisten an Bedeutung. Die bestehenden Standorte werden über die Aufstellung eines sachlichen Teilflächennutzungsplanes zur Ausweisung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen gesichert.

Darüber hinaus ist die Stadt auch vom geplanten Netzausbau des Bundes betroffen. Denn es ist beabsichtigt, für den Transport der im Norden produzierten Windenergie in Richtung Süden eine Höchstspannungsleitung sowie das „Ultranet“ als leistungsfähige Gleichstromverbindung über Teile des Neusser Stadtgebietes verlaufen zu lassen. Diese Trassenplanung wird im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

### 3.11 Freiraum und Umwelt

Die Berücksichtigung der Freiraum- und Umweltbelange im Rahmen des Flächennutzungsplans trägt ebenfalls dazu bei, die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten Leitvorstellungen für die Bauleitplanung umzusetzen. Dies gilt insbesondere für

- die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt,
- den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie
- den Klimaschutz und die Klimaanpassung.



Die allgemeinen Ziele der Freiraumentwicklung und insbesondere die Belange der Landwirtschaft sowie die für den FNP umweltrelevanten Aspekte werden daher im Folgenden kurz erläutert.

### 3.11.1 Freiraum

Dem Grün- und Freifächensystem als Ergänzung der Siedlungs- und Gewerbeflächen kommt aufgrund seiner diversen ökologischen Funktionen eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt zu. Denn neben seiner Erholungs- und seiner stadtgliedernden Funktion wirkt sich der Freiraum in seiner vielfältigen Biotopstruktur positiv auf das Artenvorkommen, das Stadtklima, die Luftreinhaltung, den Wasserhaushalt, die Bodenfruchtbarkeit und das Landschaftsbild aus.

Aus diesem Grund ist es das Ziel des FNPs, die Freiraumbeanspruchung so gering wie möglich zu halten und den Freiraum hinsichtlich seiner ökologischen Funktionen weiter aufzuwerten. Als Grundlage dafür dient der im Jahr 2013 fertig gestellte Grünentwicklungsplan (Grünentwicklungsplan Neuss – Perspektive 2025+), in dem die Freiräume der Stadt entsprechend des künftigen Bedarfs qualifiziert und neue Freiraumqualitäten entwickelt worden sind.

#### Freiraumentwicklung

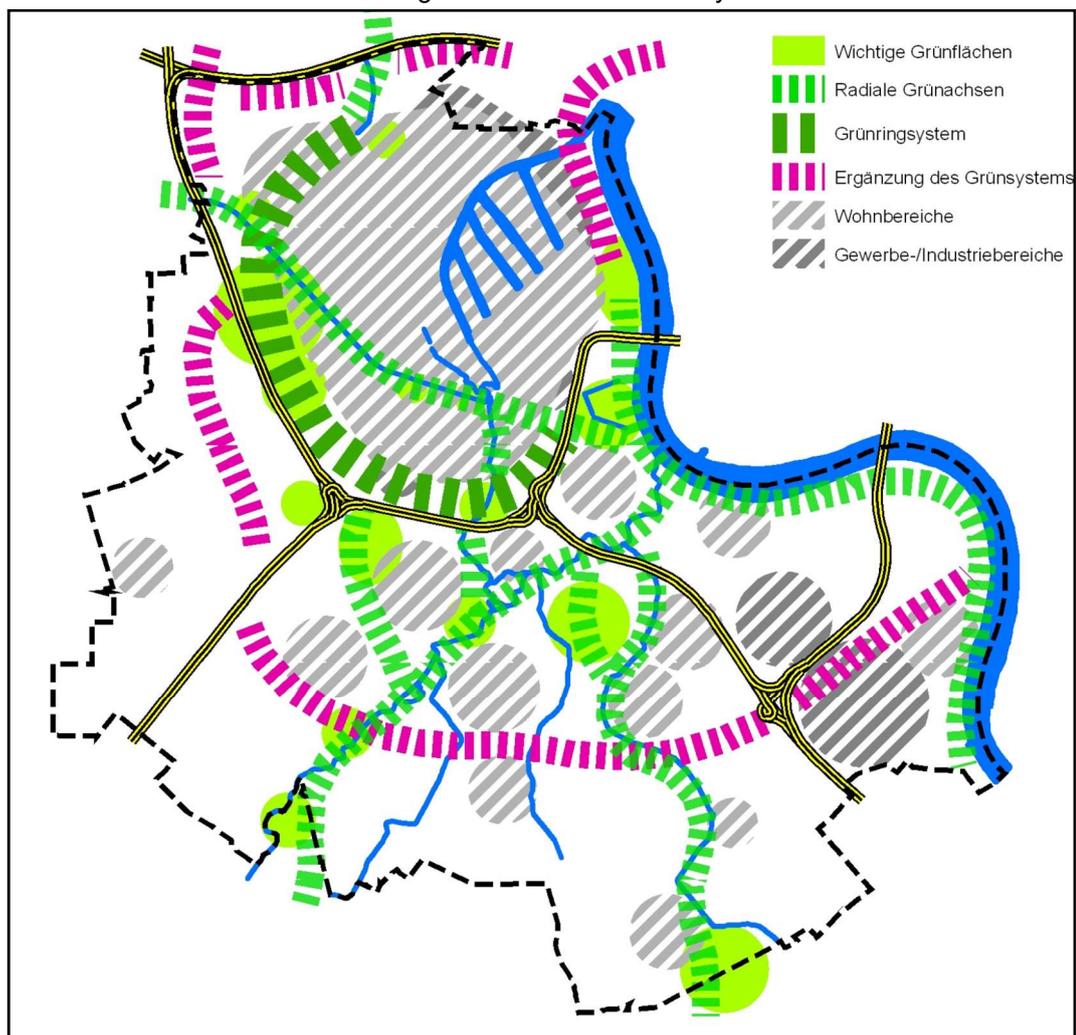
Im Siedlungsbereich wird die Freiraumentwicklung sowohl hinsichtlich des Biotopverbundes als auch der Erholungsnutzung vielfach über Grünachsen definiert. Dabei obliegt den Grünachsen die Aufgabe, Freiräume zwischen den Siedlungsachsen zu sichern und zu entwickeln, die aus stadtoökologischen, stadtklimatischen und erholungsbedingten Gründen Grünverbindungen vom unbebauten Freiraum bis hin zum Stadtkern schaffen.

Tragendes Rückgrat der Grünachsen in Neuss sind der Rhein und die Erft. Aber auch die Vernetzung der innerstädtischen Grünflächen untereinander ist ein wesentlicher Punkt der städtischen Freiflächenplanung.



Zur Erfüllung der oben genannten Kriterien ist ein räumliches Entwicklungsmodell als Ring- / Radialsystem für das Neusser Stadtgebiet entworfen worden. Ein grüner Gürtel umschließt dabei die Kernstadt, radiale Achsen nach außen ermöglichen den Übergang zum offenen Landschaftsraum und verbinden die südlichen Ortsteile miteinander (vgl. Abb. 22). Diese Konzeption zur Entwicklung der Grünstrukturen orientiert sich an dem natürlichen Potenzial der Landschaft (Mittelterrassenkante als frühere Begrenzung der Siedlungsentwicklung; radialer Verlauf der Talauen) und der über lange Zeiträume gewachsenen Stadt- und Verkehrsentwicklung. Sie entspricht zudem dem Modellgedanken einer optimalen innerstädtischen Freiraumvernetzung.

**Abb. 22:** Räumliches Entwicklungsmodell – Grünflächensystem



Quelle: Herbstreit Landschaftsarchitekten 2013, S. 147

Im Rahmen des Grünentwicklungsplans ist das Modell um einen zweiten, äußeren grünen Ring ergänzt worden und die verbliebenen Freiflächen im Norden wurden in das Grünsystem eingebunden. Neues zentrales Element ist die Entwicklung einer „Grünspange Süd“ als neue Ost-West-Verbindung auf der ehemals geplanten Autobahntrasse im Neusser Süden. Diese wird durch eine Grünspange West, eine Grünspange Nord und eine Hafenspange ergänzt (vgl. erneut Abb. 22).



### Ziele der Freiraumentwicklung

Neben der allgemeinen Absicht, die Inhalte des räumlichen Entwicklungsmodells auch zukünftig umzusetzen, liegen dem FNP insbesondere folgende Entwicklungsziele zur positiven Beeinflussung des Freiraums aus ökologischer Sicht zu Grunde:

- Fokussierung der Entwicklung von Bauflächen im baulichen Innenbereich und Reduzierung der Freirauminanspruchnahme auf das notwendige Maß,
- Erhalt der vorhandenen großräumigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie der bestehenden Grünstrukturen durch Darstellung im FNP,
- Förderung der Waldvermehrung durch Darstellung von geplanten Aufforstungsmaßnahmen im FNP,
- Übernahme von Inhalten des Ersatzflächenkatasters durch Darstellung der noch verfügbaren Ausgleichsflächen im FNP.

#### 3.11.2 Landwirtschaft

Die Landwirtschaft stellt neben ihrer primären Aufgabe – der Produktion von Nahrungsmitteln – einen wichtigen Baustein im Rahmen des Freiraum- und Landschaftsschutzes dar, denn sie sichert den Erhalt der Kulturlandschaft und dient als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Darüber hinaus erlangt sie zunehmend für die Gewinnung von regenerativen Energien und nachwachsenden Rohstoffen an Bedeutung.

Zur Sicherung dieser Funktionen gilt es die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen insbesondere durch Siedlungserweiterungen, soweit es mit den Zielen der Siedlungsentwicklung vereinbar ist, aber auch durch Aufforstungsmaßnahmen zu schützen. Daher ist es das Ziel, die Existenz landwirtschaftlicher Betriebe durch Erhaltung von ausreichend landwirtschaftlich genutzten Flächen zu wahren und folglich die Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungszwecke auf das notwendige Maß zu beschränken. Dies betrifft vor allem die Kernzonen der Neusser Landwirtschaft, zu denen u. a. die besonders ertragreichen Böden im Westfeld, im Bereich Holzheim und im Neusser Süden südlich von Hoisten und Schlicherum sowie südlich von Allerheiligen gehören. Diese Bereiche sollen als möglichst großflächige, zusammenhängende Areale durch die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan gesichert werden. Dies schließt aus Sicht der Stadt Neuss eine Nutzung dieser Flächen für großflächige Infrastrukturanlagen (z. B. einen Konverter) aus.

Neben der Flächensicherung müssen aber auch die bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen geschützt werden, um die Existenz der Landwirtschaft langfristig zu gewährleisten. Die Siedlungsentwicklung erfolgt daher in ausreichenden Abständen zu den einzelnen Höfen, um diesen nach wie vor entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten.

#### 3.11.3 Umwelt

Der Umgang mit den natürlichen Ressourcen und die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen aller Lebewesen spielt unter der Maßgabe des Nachhaltigkeitsgedankens eine immer stärkere Rolle in der Stadtentwicklung. Der Schutz der Umwelt und



die Bewahrung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind daher ebenso Ziele des neuen FNPs wie die siedlungsstrukturellen Entwicklungsabsichten.

### **Umweltprüfung**

Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurden mit Wirkung zum 24. Juni 2004 die umweltbezogenen Anforderungen an die Bauleitplanung erhöht. Eine wesentliche Neuerung ist die Pflicht zur Durchführung einer (förmlichen) Umweltprüfung. Diese gilt sowohl für die Ebene der verbindlichen als auch für die der vorbereitenden Bauleitplanung.

Ziel der Umweltprüfung ist es, bei allen umweltrelevanten Planungen und Vorhaben die damit verbundenen Umweltbelastungen zum frühestmöglichen Zeitpunkt zu ermitteln und zu bewerten und dadurch Umweltgefährdungen zu vermeiden.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt im Umweltbericht, der als eigenständiger Teil der Begründung beigefügt ist (vgl. Teil B).

### **Boden- und Klimaschutz**

Die in § 1a Abs. 2 BauGB verankerte Bodenschutzklausel, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vorschreibt, ist für die Flächennutzungsplanung von besonderer Bedeutung, da im Flächennutzungsplan die Bodennutzung für das gesamte Stadtgebiet festgeschrieben wird. Verstärkt wird die Bodenschutzklausel durch die mit der Innenentwicklungsnovelle des BauGB vom 11. Juni 2013 eingeführte Landwirtschaftsklausel. Diese fordert eine intensive Begründung für die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen.

Die zukünftige städtebauliche Entwicklung legt daher – soweit dies möglich ist – ihren Fokus auf die Innenentwicklung. Über eine Innenpotenzialanalyse und die Erhebung der bestehenden Baulücken sind sämtliche Nachverdichtungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen in Neuss ermittelt worden. Die Entwicklung der vorhandenen Potenzialflächen wird angestrebt. Darüber hinaus wird auch die Wiedernutzung von Brachflächen verfolgt. Nichts desto trotz müssen zur Deckung der Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenbedarfe Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden für diese Eingriffe in die Natur und Landschaft im neuen FNP vorgehalten. Das Schutzgut Fläche wird im Umweltbericht vertieft betrachtet.

Der Klimaschutz hat in den letzten Jahren bedingt durch die klimatischen Veränderungen an Bedeutung gewonnen. Nicht zuletzt durch die Klimaschutznovelle des BauGB vom 22. Juli 2011 haben verstärkt Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung Einzug in die Stadtplanung gefunden.

Neben Planungen, die dazu beitragen sollen, den Ausstoß von Treibhausgasen zu reduzieren, wie die Förderung von erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, sind auch Planungen zur Anpassung an den Klimawandel, wie z. B. die Vorhaltung von Überschwemmungsbereichen, zukünftig unumgänglich.



Über die Zielsetzung eines nachhaltigen Flächenmanagements einhergehend mit einer kompakten Siedlungsstruktur sowie über die Förderung erneuerbarer Energien und die Darstellung der Überschwemmungsgebiete und Deiche im neuen FNP wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung getragen. Darüber hinaus wird zur Aufrechterhaltung und Verbesserung der städtischen Klimaverhältnisse auf die Freihaltung der Frischluftentstehungsgebiete und der Frischluftschneisen grundsätzlich Rücksicht genommen. Auf das bereits im Kapitel 2 beschriebene Klimaanpassungskonzept wird verwiesen.

#### **Habitat- und Artenschutz, Biotopverbundkonzept**

Der Habitat- und Artenschutz ist durch die Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Richtlinie, die 1998 mit Novellierung des BNatSchG in das deutsche Recht aufgenommen worden ist, verschärft worden. Für die Bauleitplanung gilt seitdem, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten<sup>6</sup> als Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Soweit ein solches Gebiet durch die Planung allerdings in seinen maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt wird, sind die entsprechenden Belange der planerischen Abwägung entzogen und müssen beachtet werden.

Im Stadtgebiet von Neuss gibt es drei Natura-2000-Gebiete:

- das FFH-Gebiet DE-4405-301 „Rhein-Fischschutzzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef“, welches Teilflächen des Rheins mit Flach- und Ruhigwasserzonen einschließlich der Auenbereiche im südöstlichen Stadtgebiet bei Grimlinghausen und Uedesheim umfasst,
- das FFH-Gebiet DE-4806-303 „Knechtstedener Wald mit Chorbusch“, zu dem der Mühlenbusch bei Rosellen zählt und
- das FFH-Gebiet DE-4806-304 „Uedesheimer Rheinbogen“, bei dem es sich um einen der wenigen naturnahen Abschnitte des Rheins am mittleren Niederrhein handelt und das sich als strukturreicher Auenkomplex darstellt.

Des Weiteren entfaltet das Artenschutzrecht gemäß BNatSchG – soweit es gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten betrifft – eine für die Aufstellung von Bauleitplänen beachtliche Vorwirkung. Denn es muss gewährleistet sein, dass die Umsetzung der Bauleitpläne rechtlich und tatsächlich möglich ist und artenschutzrechtliche Verbotsvorschriften nicht als striktes Hindernis dem entgegenstehen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans tritt die Wirkung der artenschutzrechtlichen Verbote nicht unmittelbar ein, da der FNP nur die Grundzüge der Planung darstellt und noch große Spielräume für unterschiedliche Umsetzungsmodelle lässt. Gemäß der gemeinsamen Handlungsempfehlung des MWEBWV NRW und des MKULNV NRW zum Artenschutz in der Bauleitplanung sind daher auf dieser Planungsebene die Artenschutzbelange „nur“ im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen. Durch diese Vorprüfung lassen sich Darstellungen vermeiden, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können.

---

<sup>6</sup> Natura 2000 ist die Bezeichnung für ein zusammenhängendes Netz europäischer Schutzgebiete, bestehend aus FFH- und Vogelschutzgebieten (VSG). Das Netz stellt den europäischen Biotopverbund dar und repräsentiert die typischen, die besonderen und die seltenen Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten.



Im Rahmen der Aufstellung des neuen FNPs der Stadt Neuss wird für sämtliche Darstellungen, die eine Nutzung vorsehen, die mit einer Neuversiegelung oder Umnutzung von Freiflächen bzw. Biotopstrukturen verbunden ist, und die größer als 0,5 ha sind, eine Artenschutzvorprüfung im Sinne der Handlungsempfehlung des MWEBWV NRW und des MKULNV NRW durchgeführt. Artenschutzrechtliche Konflikte mit „verfahrenskritischen Vorkommen“ werden durch die Wahl von Alternativen soweit wie möglich vermieden.

Ein weiteres wichtiges Instrument zur dauerhaften Sicherung der Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften ist über das Biotopverbundkonzept der Stadt Neuss gegeben. Hiermit wird ein Beitrag zur Erreichung des im BNatSchG und in § 35 LNatschG NRW formulierten Ziels, für mindestens 15 % der NRW-Landesfläche ein Netz räumlich oder funktional verbundener Biotope festzusetzen, geleistet. Des Weiteren erfüllt dieses flächendeckende Biotopverbundkonzept auch die Anforderungen des stadtoökologischen Fachbeitrags gemäß § 8 LNatschG NRW.

Das Biotopverbundkonzept wird in diesem Flächennutzungsplan berücksichtigt. Die im Konzept ausgewiesenen Vorrangräume werden im Überwiegenden von einer baulichen Darstellung freigehalten.

#### **Seveso-III-Richtlinie<sup>7</sup>**

Über § 50 BImSchG sind die planerischen Anforderungen der Seveso-III-Richtlinie in nationales Recht umgesetzt worden. Der Paragraph besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Betriebsunfällen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zu den schutzbedürftigen Gebieten zählen insbesondere Wohn- und Freizeitgebiete, öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege sowie besonders wertvolle Gebiete des Naturschutzes.

Für den FNP bedeutet dies, dass neue schutzbedürftige Baugebiete einen ausreichenden Abstand zu solchen Betrieben aufweisen müssen, von denen schädliche Auswirkungen bei einem Betriebsunfall ausgehen können (sog. „Störfallbetriebe“). In Neuss existieren drei Störfallbetriebe. Bei der Festlegung der neuen Bauflächen im FNP werden die vorgegebenen Achtungsabstände dieser Betriebe berücksichtigt.

---

<sup>7</sup> Am 13. August 2012 trat die Novellierung der Seveso-II-Richtlinie, die Richtlinie Seveso III, (2012/18/EU) in Kraft. Diese musste bis zum 31. Mai 2015 in nationales Recht umgesetzt werden. Dazu bedurfte es in Deutschland in erster Linie der Anpassung der Störfall-Verordnung (12. BImSchV). Am 14. August 2013 ist eine entsprechende Änderung der 12. BImSchV in Kraft getreten.



### **Luftreinhaltung und Lärminderung**

Auf der Grundlage des europarechtlichen Immissionsschutzrechts (Europäische Luftqualitätsrichtlinie samt Tochterrichtlinien) sind bei der Grenzwertüberschreitung für bestimmte Stoffe die Aufstellung von Luftreinhalteplänen und die Umsetzung konkreter Maßnahmen zur Reduzierung der Luftverunreinigungen vorgeschrieben. Des Weiteren verpflichtet die Umgebungslärmrichtlinie neben der regelmäßigen Erfassung der Lärmbelastungen auch unter bestimmten Voraussetzungen zur Aufstellung von Lärminderungs- bzw. Lärmaktionsplänen.

Die im Luftreinhalteplan (LRP) und im Lärmaktionsplan 2019 festgelegten Maßnahmen sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Fortschreibung des LRP Neuss aus dem Jahr 2013 umfasst knapp 65 Maßnahmen, die zum Großteil bereits umgesetzt worden sind und aktuell fortgeführt werden. Diese Maßnahmen richten sich im Wesentlichen auf den Straßenverkehr und haben daher überwiegend keine Darstellungsrelevanz auf der Ebene der Flächennutzungsplanung, sondern sind auf den nachfolgenden Planungsebenen (Fach- und Bebauungsplanung) umzusetzen.

Neben der Untersuchung des Straßenverkehrs- und des Eisenbahnlärms in Neuss und der Erstellung von sogenannten „strategischen Lärmkarten“, die die Lärmbelastung während der Nacht und die Lärm-Gesamtbelastung abbilden, wurde für die Stadt Neuss auch ein Lärmaktionsplan aufgestellt. Dieser umfasst mehr als 30 Maßnahmen, um den Straßen- und Schienenverkehrslärm einzudämmen. Der Lärmaktionsplan wird bis 2020 abschliessend überarbeitet und umfasst 36 Maßnahmen, die sich neben dem Straßen- und Schienenverkehr auch mit der Eindämmung von Gewerbelärm befassen. Außerdem ermittelt die Stadt Neuss in 10-jährigem Abstand die Lärmbelastung nach den nationalen Berechnungsvorschriften in Form eines sog. „Schallimmissionsplans (SIP)“. Die letzte Aktualisierung des SIP erfolgte mit einem Datenstand, der auf das Jahr 2012 normiert war. Sämtliche Lärmkarten besitzen keine Darstellungsrelevanz für den Flächennutzungsplan und bleiben daher auf dieser Planungsebene unberücksichtigt. Die „strategischen Lärmkarten“ sowie der SIP werden zur Bewertung der Umweltauswirkungen auf die durch Planung betroffenen Gebiete im Umweltbericht herangezogen.

### **Gewässer- und Hochwasserschutz**

Ziel des Gewässerschutzes ist es, das ökologische Gleichgewicht der Gewässer zu bewahren oder wiederherzustellen, die Trink- und Brauchwasserversorgung zu gewährleisten und alle anderen Wassernutzungen, die dem Gemeinwohl dienen, möglichst im Einklang mit dem Schutz der Gewässer langfristig zu sichern.

Vor diesem Hintergrund werden im vorliegenden Flächennutzungsplan notwendige Abstandsflächen zwischen Fließgewässern und neuen baulichen Nutzungen berücksichtigt, um die bestehenden Ökosysteme nicht zu beeinträchtigen. Gleichzeitig werden entlang des Rheins und der Erft Renaturierungs- und Grünlandanreicherungsmaßnahmen angestrebt, die durch entsprechende Darstellungen im FNP gefestigt werden.



Zudem werden die bestehenden Wasserschutzgebiete (WSG) gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und die ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete (ÜSG) gemäß §§ 76 ff. WHG in den FNP sowie die Risikogebiete außerhalb der Überschwemmungsgebiete nachrichtlich übernommen und bei Neuplanungen berücksichtigt.

Die gesetzlichen Überschwemmungsgebiete werden derzeit auf der Grundlage der Erkenntnisse aus den Untersuchungen zur Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie neu gefasst und sind dementsprechend im FNP angepasst worden.



## ERLÄUTERUNG DER PLANINHALTE



## 4 SIEDLUNG

Auf der Grundlage des Darstellungskatalogs des § 5 Abs. 2 BauGB kann die Gemeinde ihre Planungsabsichten im Flächennutzungsplan umsetzen. Dabei kommt insbesondere den Siedlungsflächen eine hohe Bedeutung zu, da diese die Stadtstruktur maßgeblich bestimmen.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB, der die Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung umfasst, sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt. Dazu sind gemäß den Planungsleitlinien nach § 1 Abs. 6 BauGB

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen [...] und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung [...] sowie die Belange des Bildungswesens [...] und
- die Belange der Wirtschaft [...]

u. a. zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 3 und 8 a BauGB).

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung insbesondere hinsichtlich der genannten Planungsleitlinien stellt die Darstellung von Bauflächen bzw. Baugebieten gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB eine zentrale Aufgabe der Flächennutzungsplanung dar.

Grundsätzlich werden im vorliegenden FNP die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt. Eine weitergehende Gliederung der Bauflächen hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) erfolgt nur für Gewerbe- und Industriegebiete sowie für Sondergebiete, um eine gezielte Steuerung dieser Nutzungen bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans vornehmen zu können.

### 4.1 Wohnbauflächen

Die Siedlungsflächen, die sowohl im Bestand überwiegend dem Wohnen dienen als auch zukünftig für eine Wohnnutzung vorgesehen sind, werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Durch die Festlegung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung kann die Gemeinde die konkrete Ausgestaltung künftiger Baugebiete auf Bebauungsplanebene mit einer größeren Flexibilität vornehmen.

#### **Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan**

Der neue Flächennutzungsplan enthält neben den Bestandsübernahmen und Bestandsanpassungen im Bereich Wohnen 16 baulich bislang nicht bzw. anderweitig genutzte Wohnbauflächen, für die noch kein verbindliches Planungsrecht besteht (darunter fallen auch Flächen, für die bereits ein Bebauungsplan- bzw. FNP-Änderungsverfahren eingeleitet worden ist).



Zu den 16 Flächen sind zwei Bebauungspläne mit überwiegender Wohnnutzung hinzuzuzählen, die aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans (Fassung zur Auslegung Februar bis März 2018) im Parallelverfahren entwickelt sind. Die rechtliche Grundlage für zwei dieser B-Pläne ist § 8 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 2 BauGB. Demnach kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Derartige Bebauungspläne bedürfen der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Ein weiterer Bebauungsplan (Nr. 476) wurde nach § 13a BauGB im Zuge der Innenentwicklung aufgestellt. Der bisherige Flächennutzungsplan stellte für das Grundstück der ehemaligen Sauerkrautfabrik ein Gewerbegebiet dar. Im Wege der Berichtigung wird nun eine Wohnbaufläche dargestellt. Im Einzelnen sind es die folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne:

- Augustinusviertel - Alexianerplatz, Bebauungsplan Nr. 476 (§ 13a BauGB)
- Uedesheim – Kreuzfeld, Bebauungsplan Nr. 465
- Norf – Nievenheimer Straße, Bebauungsplan Nr. 460

Der neue Flächennutzungsplan ist zugleich vorbereitender Bauleitplan für 5 laufende Bebauungsplanverfahren:

- Augustinusviertel – Umnutzung Alexius Krankenhaus, Bebauungsplan Nr. 484
- Weissenberg – Gladbacher Straße, Bebauungsplan Nr. V 117/3
- Hoisten – Schluchenhausstraße, Bebauungsplan Nr. 473
- Norf – Grupellostraße, Bebauungsplan V 494
- Rosellen / Allerheiligen – Kuckhof-West, Bebauungsplan Nr. 412

Alle 24 Flächen zusammen weisen insgesamt eine Größe von ca. 105,5 ha auf (vgl. Tab. 8). Eine Kurzcharakteristik der Flächen kann der Tab. 9 entnommen werden.

Neue Wohnbauflächen, die die Darstellungsschwelle von 0,5 ha unterschreiten, werden an dieser Stelle nicht thematisiert, finden jedoch im Rahmen der Wohnbauflächenbedarfsberechnung Berücksichtigung. Eine städtebauliche Bewertung dieser Flächen hat in der Regel über die Innenpotenzial- und Arrondierungsflächenuntersuchung sowie über das Baulückenkataster stattgefunden. Wohnbauflächen, die über einen rechtskräftigen Bebauungsplan<sup>8</sup> abgesichert, aber noch nicht umgesetzt worden sind, werden ebenfalls nicht einzeln aufgegriffen. Die städtebauliche und umweltbezogene Verträglichkeit ist grundsätzlich über das separate Planverfahren geprüft und abgewogen worden. In das Neuaufstellungsverfahren des FNPs sind die Ergebnisse der einzelnen Verfahren eingeflossen und sämtliche Flächen bei der Berechnung des Neuausweisungsbedarfes berücksichtigt sowie mit einer entsprechenden Darstellung versehen worden.

---

<sup>8</sup> Dazu zählen sowohl Bebauungspläne, die im Normal- oder vereinfachten Verfahren aufgestellt worden sind, als auch Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, für die der FNP bei Darstellungsabweichungen nachträglich berichtigt wird.


**Tab. 8:** Übersicht neue Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan

Nr.	Bezeichnung der Fläche	Nr. im UB	Stadtbezirk	Größe in ha	Planungsstand
W01	Alexianerplatz, Umnutzung Alexius-Krankenhaus I	A 3 I	Augustinusviertel	10,8	FNP-Neuaufstellung / Bebauungsplan Nr. 484 in Aufstellung
W02	Alexianerplatz, Umnutzung Leuchtenberg	A 1 I	Augustinusviertel	1,2	FNP-Neuaufstellung / Bebauungsplan Nr. 476 rechtskräftig
W03	Grimlinghausen Süd-Ost	Gr 1 A	Grimlinghausen	13,6	FNP-Neuaufstellung
W04	Ortsarrondierung Kuhweg	Gr 2 A	Grimlinghausen	0,7	FNP-Neuaufstellung
W05	Kreuzfeld	U 5 A	Uedesheim	6,2	FNP-Neuaufstellung / Bebauungsplan Nr. 465 rechtskräftig
W06	Südlich Rheinfährstraße	U 1 A	Uedesheim	7,5	FNP-Neuaufstellung
W07	Macherscheider Straße	U 1 I	Uedesheim	1,0	Übernahme aus bisherigem FNP
W08	Umnutzung Schule an der Erft	Wh 2 I	Weckhoven	1,2	FNP-Neuaufstellung
W09	BSA Weckhoven	Wh 1 I	Weckhoven	1,9	FNP-Neuaufstellung
W10	Eselspfad Nord	SV 1 A	Stadionviertel	4,0	FNP-Neuaufstellung
W11	Eselspfad Süd	SV 2 A	Stadionviertel	3,3	FNP-Neuaufstellung
W12	Südlich Kaarster Straße	FN 2 A	Furth-Nord	6,1	FNP-Neuaufstellung
W13	Gladbacher Straße	Wb 2 I	Weißenberg	1,0	Übernahme aus bisherigem FNP
W14	Vogelsang Nord-Ost	V 3 A	Vogelsang	6,5	FNP-Neuaufstellung
W15	Gladbacher Straße (Südlich Bolssiedlung)	V 1 A	Vogelsang	1,0	FNP-Neuaufstellung / Bebauungsplan Nr. V 117/3 in Aufstellung
W16	Lanzerather Straße	Gf 1 A	Grefrath	3,0	FNP-Neuaufstellung
W17	Schluchenhausstraße	Hoi 2 A	Hoisten	2,7	FNP-Neuaufstellung / Bebauungsplan Nr. 473 in Aufstellung
W18	Grupellostraße	N 5 A	Norf	2,3	FNP-Neuaufstellung / Bebauungsplan Nr. V494 in Aufstellung
W19	Nievenheimer Straße Nord	N 3 A	Norf	2,7	Laufende FNP-Änderung / Bebauungsplan Nr. 460 rechtskräftig
W20	Nievenheimer Straße Süd	N 2 A	Norf	4,2	Übernahme aus bisherigem FNP zzgl. Arrondierung
W21	Kuckhof-Ost	Ro 1 A	Allerheiligen	3,5	FNP-Neuaufstellung
W22	Kuckhof-West	Ro 1 A	Allerheiligen	8,4	FNP-Neuaufstellung / Bebauungsplan Nr. 412 in Aufstellung
W23	Rosenhof	Ro 1 I	Allerheiligen	3,4	FNP-Neuaufstellung
W24	Schwarzer Graben	Ro 3 A & Ro 4 A	Rosellen	10,5	Übernahme aus bisherigem FNP
<b>Gesamt:</b>				<b>105,5</b>	

**Quelle:** eigene Tabelle



Die Abwägung und Darstellung der einzelnen Flächen im FNP ergibt sich auf der Grundlage der unter Kapitel 2.3 beschriebenen Gutachten und Analysen (vgl. Baulandanalyse und Baulandanalyse 2.0, Innenentwicklungspotenzial- und Arrondierungsflächenuntersuchung sowie Handlungskonzepte Wohnen) sowie den Ergebnissen des Umweltberichts. Die wesentlichen Argumente, die für eine Aufnahme im Flächennutzungsplan sprechen, sind in der Tab. 9 festgehalten.

**Tab. 9:** Kurzcharakteristik der neuen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan

		Zukünftige Darstellung
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W01 – Alexianerplatz, Umnutzung Alexiuskrankenhaus	
<b>Nr. im UB</b>	A 3 I	
<b>Bezirk</b>	Augustinusviertel (5)	
<b>Größe in ha</b>	10,8	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Ehemaliges Krankenhausareal mit diversen Gebäuden, benachbart Kita, Altenheim, Grünflächen z. T. mit Gehölzbestand	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neuaufstellung / Bebauungsplan Nr. 484 im Verfahren	
<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nachnutzung eines ehemaligen Krankenhausareals als freiraumschonende Innenentwicklung ohne Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen; vorhandene Entwicklungsfläche gemäß RSK</li> <li>▪ Lage in der Nähe der Innenstadt und Anbindung zum Landschaftsraum</li> <li>▪ Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen mit äußerer Erschließung</li> <li>▪ Mittleres Umweltkonfliktpotenzial aufgrund des Biotop- und Artenschutzes sowie des Klimas, Reduzierung des Konfliktes durch Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen möglich</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W02 – Alexianerplatz, Umnutzung Leuchtenberg	
<b>Nr. im UB</b>	A 1 I	
<b>Bezirk</b>	Augustinusviertel (5)	
<b>Größe in ha</b>	1,2	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Gewerbebrache, Baumaßnahmen haben begonnen	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Berichtigung gem. § 13a BauGB / Bebauungsplan Nr. 476 rechtskräftig	
<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewerbliche Nutzung als Sauerkrautfabrik wurde aufgegeben, Nachnutzung als freiraumschonende Innenentwicklung</li> <li>▪ Lage an Haupteinfahrtsstraße zur Neusser Innenstadt zwischen Büropark Hammfeld und neu geplante Alexianer-Quartier; Aufwertung des Stadtgefüges, Brückenfunktion zur Umgestaltung des Büroparks Hammfeld</li> <li>▪ Geringes Umweltkonfliktpotenzial; Lärmkonflikte sind durch Schallschutzmaßnahmen zu lösen</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W03 – Grimlinghausen Süd-Ost	
<b>Nr. im UB</b>	Gr 1 A	
<b>Bezirk</b>	Grimlinghausen (7)	
<b>Größe in ha</b>	13,6	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Ackerfläche, Wirtschaftsflächen Gartenbaubetrieb, Ortsrandeingrünung, einzelne Wohnhäuser	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung	



<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fläche gemäß Baulandanalyse und Handlungskonzept Wohnen grundsätzlich für eine wohnbauliche Nutzung geeignet; Teilfläche einer RSK-Entwicklungsfläche</li> <li>▪ Fläche grenzt an bestehenden Siedlungsbereich</li> <li>▪ Geringes Umweltkonfliktpotenzial; Nähe zu den FFH-Gebieten und Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen</li> <li>▪ Keine Beeinträchtigung der FFH-Gebiete DE-4405-301 und DE-4806-304 gemäß FFH-Verträglichkeitsvorprüfung</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W04 – Ortsarrondierung Kuhweg	
<b>Nr. im UB</b>	Gr 2 A	
<b>Bezirk</b>	Grimlinghausen (7)	
<b>Größe in ha</b>	0,7	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Wiese, Gärten	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung	
<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fläche gemäß Arrondierungsflächenuntersuchung für wohnbauliche Nutzung bedingt geeignet; da Friedhofsreserve gemäß Grünentwicklungsplan aufgegeben und nur Teilfläche entwickelt werden soll, ist Eignung gegeben</li> <li>▪ Fläche grenzt an bestehenden Siedlungsbereich</li> <li>▪ Geringes Umweltkonfliktpotenzial, wesentlichen Konfliktpunkt stellt der lokale Klimaausgleichsraum dar</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W05 – Im Kreuzfeld	
<b>Nr. im UB</b>	U 5 A	
<b>Bezirk</b>	Uedesheim (8)	
<b>Größe in ha</b>	6,2	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Ackerfläche, vereinzelt mit Gehölzbestand	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung / Bebauungsplan Nr. 465 rechtskräftig	
<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fläche gemäß Baulandanalyse und Handlungskonzept Wohnen grundsätzlich für eine wohnbauliche Nutzung geeignet; RSK-Entwicklungsfläche</li> <li>▪ Fläche grenzt an bestehenden Siedlungsbereich</li> <li>▪ Erhöhung Einwohnerzahl von Uedesheim zur Sicherung der Infrastruktur</li> <li>▪ Mittleres Umweltkonfliktpotenzial; Nutzungskonflikte sind im Wesentlichen durch die Bezirkssportanlage zu erwarten, entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind auf der nachgeordneten Ebene zu treffen; Störfallgutachten zur Hydro Aluminium Rolled Products GmbH hat keine Beeinträchtigung der Fläche ergeben</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W06 – Südlich Rheinfährstraße	
<b>Nr. im UB</b>	U 1 A	
<b>Bezirk</b>	Uedesheim (8)	
<b>Größe in ha</b>	7,5	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	überwiegend Ackerfläche, private Gärten	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung	
<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächen gemäß Baulandanalysen und Handlungskonzept Wohnen grundsätzlich für eine wohnbauliche Nutzung geeignet; Großteil der Fläche RSK-Mobilisierungsfläche</li> <li>▪ Fläche grenzt von drei Seiten an bestehenden Siedlungsbereich</li> <li>▪ Erhöhung Einwohnerzahl von Uedesheim zur Sicherung der Infrastruktur</li> <li>▪ Geringes Umweltkonfliktpotenzial; im Wesentlichen Beeinträchtigung des Landschaftsraumes</li> </ul>	



<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W07 – Macherscheider Straße	
<b>Nr. im UB</b>	U 1 I	
<b>Bezirk</b>	Uedesheim (8)	
<b>Größe in ha</b>	1,0	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Private Gärten, Weideland und Ackerfläche	
<b>Planungsstand</b>	Übernahme aus bisherigem FNP	
<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fläche gemäß Innenentwicklungspotenzialanalyse für Wohnbauflächenentwicklung geeignet; übergangsweise Kita-Nutzung</li> <li>▪ Fläche grenzt an bestehenden Siedlungsbereich</li> <li>▪ Geringes Umweltkonfliktpotenzial; Konflikt kann durch Ausgleich der Versiegelung und eine landschaftsgerechte Eingrünung minimiert werden</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W08 – Umnutzung Schule an der Erft	
<b>Nr. im UB</b>	Wh 2 I	
<b>Bezirk</b>	Weckhoven (9)	
<b>Größe in ha</b>	1,2	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Gesamtschulstandort	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung	
<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgabe des Schulstandortes geplant, Nachnutzung als freiraumschonende Innenentwicklung</li> <li>▪ Erschließung sowie gute infrastrukturelle Ausstattung vorhanden</li> <li>▪ geringes Umweltkonfliktpotenzial, das durch den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen reduziert werden kann</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W09 – BSA Weckhoven	
<b>Nr. im UB</b>	Wh 1 I	
<b>Bezirk</b>	Weckhoven (9)	
<b>Größe in ha</b>	1,9	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Sportplatz mit Gebüschstreifen und Parkplatz	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung	
<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fläche grenzt an bestehenden Siedlungsbereich und trägt durch Umnutzung einer Teilfläche der BSA Weckhoven zur Freiraumschonung bei</li> <li>▪ Gute infrastrukturelle Ausstattung vorhanden</li> <li>▪ Geringes Umweltkonfliktpotenzial, das durch eine landschaftsgerechte Eingrünung nach Norden und Schallschutzmaßnahmen reduziert werden kann</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W10 – Eselspfad Nord	
<b>Nr. im UB</b>	SV 1 A	
<b>Bezirk</b>	Stadionviertel	
<b>Größe in ha</b>	4,0	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Ackerfläche, Standort Technisches Hilfswerk (THW), Lagerplatz, Grabeland und Gehölzstrukturen	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung	
<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nutzung als Wohnbaufläche in der vorgenommenen Abgrenzung gemäß Baulandanalyse 2.0 grundsätzlich möglich (auf der nachgeordneten Planungsebene sollte eine klimaangepasste Bauweise sichergestellt werden)</li> </ul>	



	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Entwicklungsschwerpunkte liegen überwiegend in den südlichen Ortsteilen der Stadt, die Fläche Eselspfad Nord stellt eine der wenigen großen Entwicklungsflächen der „Kernstadt“ dar</li> <li>Mittleres Umweltkonfliktpotenzial insbesondere aufgrund der Funktion als Frischluftschneise, dem kann durch eine entsprechende, aufgelockerte, klimaangepasste Bauweise entgegengewirkt werden</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W11 – Eselspfad Süd	
<b>Nr. im UB</b>	SV 2 A	
<b>Bezirk</b>	Stadionviertel	
<b>Größe in ha</b>	3,3	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Ackerfläche	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung	
<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzung als Wohnbaufläche in der vorgenommenen Abgrenzung gemäß Baulandanalyse 2.0 grundsätzlich möglich (auf der nachgeordneten Planungsebene sollte eine klimaangepasste Bauweise sichergestellt werden)</li> <li>Die Entwicklungsschwerpunkte liegen überwiegend in den südlichen Ortsteilen der Stadt, die Fläche Eselspfad Nord stellt eine der wenigen großen Entwicklungsflächen der „Kernstadt“ dar</li> <li>Mittleres Umweltkonfliktpotenzial insbesondere aufgrund der Funktion als Frischluftschneise, dem kann durch eine entsprechende, aufgelockerte, klimaangepasste Bauweise entgegengewirkt werden</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W12 – Südlich Kaarster Straße	
<b>Nr. im UB</b>	FN 3 A	
<b>Bezirk</b>	Furth-Nord (19)	
<b>Größe in ha</b>	6,1	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Ackerfläche	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung	
<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächen gemäß Baulandanalysen und Handlungskonzept Wohnen grundsätzlich für eine wohnbauliche Nutzung geeignet; Großteil der Fläche RSK-Mobilisierungsfläche (Inanspruchnahme, da nicht alle RSK-Entwicklungsflächen realisierbar)</li> <li>Die Entwicklungsschwerpunkte liegen überwiegend in den südlichen Ortsteilen der Stadt, die Fläche südlich Kaarster Straße stellt eine der wenigen großen Entwicklungsflächen im Norden der Stadt dar</li> <li>Mittleres Umweltkonfliktpotenzial, aufgrund der Inanspruchnahme von Landschaftsraum und Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit, kann durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen reduziert werden</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W13 – Gladbacher Straße	
<b>Nr. im UB</b>	WB 2 I	
<b>Bezirk</b>	Weißenberg (20)	
<b>Größe in ha</b>	1,0	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Private Gärten	
<b>Planungsstand</b>	Übernahme aus bisherigem FNP	
<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nachverdichtung im Innenbereich trägt zur Schonung des Freiraums bei</li> <li>Gemäß Innenentwicklungspotenzialanalyse aufgrund der Eigentümerstrukturen und schwierigen Erschließung eher nicht geeignet, erste Entwürfe zeigen, dass Entwicklung möglich ist, daher wird die Darstellung erhalten</li> <li>Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen</li> </ul>	



	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mittleres Umweltkonfliktpotenzial, das sich vor allem durch die Nähe zum Festplatz ergibt; durch Vorhaltung eines Gehölzstreifens und Schallschutzmaßnahmen kann das Konfliktpotenzial reduziert werden</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W14 – Vogelsang Nord-Ost	
<b>Nr. im UB</b>	V 3 A	
<b>Bezirk</b>	Vogelsang (21)	
<b>Größe in ha</b>	6,5	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Überwiegend Ackerfläche, einzelne private Gärten	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung	
<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemäß Baulandanalyse 2.0 ist die Fläche in der vorgenommenen Abgrenzung für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet; Fläche ist Teil einer RSK-Mobilisierungsfläche</li> <li>Entwicklungsschwerpunkte liegen überwiegend in den südlichen Ortsteilen; Fläche stellt eine der wenigen großen Entwicklungsflächen im Norden dar</li> <li>Geringes Umweltkonfliktpotenzial (im Wesentlichen nur Inanspruchnahme des Landschaftsraums)</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W15 – Gladbacher Straße (Südlich Bolssiedlung)	
<b>Nr. im UB</b>	V 1 A	
<b>Bezirk</b>	Vogelsang (21)	
<b>Größe in ha</b>	1,0	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Ackerfläche	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung / Bebauungsplan Nr. V 117/3 im Verfahren	
<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche gemäß Arrondierungsflächenuntersuchung bedingt für Wohnbauflächenentwicklung geeignet</li> <li>Fläche grenzt an bestehenden Siedlungsbereich</li> <li>Geringes Umweltkonfliktpotenzial, das durch Abstandsgrün zum Landschaftsschutzgebiet reduziert werden kann</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W16 – Lanzerather Straße	
<b>Nr. im UB</b>	Gf 1 A	
<b>Bezirk</b>	Grefrath (24)	
<b>Größe in ha</b>	3,0	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Ackerfläche	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung	
<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fläche gemäß Baulandanalyse und Handlungskonzept Wohnen grundsätzlich für eine wohnbauliche Nutzung geeignet; RSK-Entwicklungsfläche</li> <li>Erhöhung Einwohnerzahl von Grefrath zur Sicherung der Infrastruktur</li> <li>Mittleres Umweltkonfliktpotenzial; stadtklimatische Gesichtspunkte sind bei der Flächenentwicklung zu beachten, ausreichend Abstand zur Skihalle ist gegeben</li> </ul>	



<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W17 – Schluchtenhausstraße	
<b>Nr. im UB</b>	Hoi 2 A	
<b>Bezirk</b>	Hoisten (25)	
<b>Größe in ha</b>	2,7	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Ackerfläche und Straße	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung / Bebauungsplan Nr. 473 im Verfahren	
<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fläche gemäß Baulandanalyse und Handlungskonzept Wohnen grundsätzlich für eine wohnbauliche Nutzung geeignet; RSK-Entwicklungsfläche</li> <li>▪ Fläche grenzt an bestehenden Siedlungsbereich und besitzt eine gute infrastrukturelle Versorgung</li> <li>▪ Mittleres Umweltkonfliktpotenzial; Ortsrandeingrünung als Puffer und Rückzugshabitat auf der nachgeordneten Ebene vorsehen; keine weitere Bebauung nach Norden</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W18 - Grupellostraße	
<b>Nr. im UB</b>	N 5 A	
<b>Bezirk</b>	Norf (27)	
<b>Größe in ha</b>	2,3	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Ackerflächen, Straße, vorhandene Bebauung und Brachland	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung / Bebauungsplan Nr. V 494 in Aufstellung	
<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Wohnbaufläche überdeckt größtenteils eine zwischengenutzte Gewerbebrache und setzt sich geringfügig in den Außenbereich fort.</li> <li>▪ Gemäß Baulandanalyse unterliegt die Fläche Restriktionen aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet und zur Bahnstrecke. Bei gutachterlichem Nachweis einer störungsfreien Wohnnutzung ist die Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung grundsätzlich geeignet.</li> <li>▪ Inanspruchnahme natürlicher Böden wird vermieden, keine Beeinträchtigung wertvoller Biotopstrukturen, sofern der Grünbereich um den angrenzenden Baggersee geschützt bleibt. Aus landschaftsökologischer Sicht liegt kein Ausschlusskriterium vor.</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W19 – Nievenheimer Straße Nord	
<b>Nr. im UB</b>	N 3 A	
<b>Bezirk</b>	Norf (27)	
<b>Größe in ha</b>	2,7	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Ackerfläche	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung / Bebauungsplan Nr. 460 rechtskräftig	
<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklungsfläche gemäß RSK</li> <li>▪ Fläche grenzt an bestehenden Siedlungsbereich und besitzt eine gute infrastrukturelle Versorgung; zudem ist äußere Erschließung vorhanden</li> <li>▪ Geringes Umweltkonfliktpotenzial; Nutzungskonflikte sind im Wesentlichen aufgrund der Lärmemittenten (Bahnstrecke Neuss-Köln, Nievenheimer Straße und Gewerbe Derikum) zu erwarten, die durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen auf der nachgeordneten Ebene zu lösen sind</li> </ul>	



<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W20 – Nievenheimer Straße Süd	
<b>Nr. im UB</b>	N 2 A	
<b>Bezirk</b>	Norf (27)	
<b>Größe in ha</b>	4,2	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Ackerfläche, Parkplatz	
<b>Planungsstand</b>	Übernahme aus bisherigem FNP zzgl. Arrondierung	
<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fläche gemäß Baulandanalysen bedingt bzw. grundsätzlich für eine wohnbauliche Nutzung geeignet; vorhandene Entwicklungsfläche gemäß RSK</li> <li>▪ Fläche grenzt an bestehenden Siedlungsbereich (Orientierung am vorhandenen Ortsrand westlich der Nievenheimer Straße) und besitzt eine gute infrastrukturelle Versorgung; zudem ist äußere Erschließung vorhanden</li> <li>▪ Mittleres Umweltkonfliktpotenzial; stadtklimatische Gesichtspunkte sind bei der Flächenentwicklung zu beachten und CEF-Maßnahmen werden voraussichtlich für den Schutz von planungsrelevanten Arten notwendig</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W21 – Kuckhof-Ost	
<b>Nr. im UB</b>	Ro 1 A	
<b>Bezirk</b>	Allerheiligen (28)	
<b>Größe in ha</b>	3,5	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Ackerfläche	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung	
<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fläche gemäß Baulandanalyse und Handlungskonzept Wohnen grundsätzlich für eine wohnbauliche Nutzung geeignet; RSK-Entwicklungsfläche</li> <li>▪ Fläche grenzt teilweise an bestehenden Siedlungsbereich und besitzt eine gute infrastrukturelle Versorgung</li> <li>▪ Mittleres Umweltkonfliktpotenzial (zusammen mit W21), vor allem aufgrund der Beeinträchtigung des Landschaftsraumes; durch einen weitläufigen naturnah gestalteten Grünstreifen können die Auswirkungen reduziert werden</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W22 – Kuckhof-West	
<b>Nr. im UB</b>	Ro 1 A	
<b>Bezirk</b>	Allerheiligen (28)	
<b>Größe in ha</b>	8,4	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Überwiegend Ackerfläche, Wirtschaftswege, Teilfläche eines landwirtschaftlichen Betriebs	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung / Bebauungsplan Nr. 412 im Verfahren	
<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fläche gemäß Baulandanalyse und Handlungskonzept Wohnen grundsätzlich für eine wohnbauliche Nutzung geeignet; RSK-Entwicklungsfläche</li> <li>▪ Fläche grenzt größtenteils an bestehenden Siedlungsbereich und besitzt eine gute infrastrukturelle Versorgung</li> <li>▪ Mittleres Umweltkonfliktpotenzial (zusammen mit W20), vor allem aufgrund der Beeinträchtigung des Landschaftsraumes; durch einen weitläufigen naturnah gestalteten Grünstreifen können die Auswirkungen reduziert werden. CEF-Maßnahmen werden voraussichtlich für den Schutz von planungsrelevanten Arten notwendig</li> </ul>	



<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W23 – Rosenhof	
<b>Nr. im UB</b>	Ro 1 I	
<b>Bezirk</b>	Allerheiligen (28)	
<b>Größe in ha</b>	3,4	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Garten- / landwirtschaftlicher Betrieb, Gewächshaus, Acker, Reitstall, private Gärten	
<b>Planungsstand</b>	Überwiegend FNP-Neudarstellung	
<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fläche grenzt an bestehenden Siedlungsbereich und besitzt eine gute infrastrukturelle Versorgung</li> <li>▪ Geringes Umweltkonfliktpotenzial, da der Bereich anthropogen überprägt ist; durch Ortsrandeingrünung kann der Biotopverbund gestärkt werden</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	W24 – Schwarzer Graben	
<b>Nr. im UB</b>	Ro 3 A und Ro 4 A	
<b>Bezirk</b>	Rosellen-Neuenbaum (28)	
<b>Größe in ha</b>	10,5	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Acker- und Weidefläche, teilweise private Gärten	
<b>Planungsstand</b>	Übernahme aus bisherigem FNP	
<b>Ergebnis Wohnbauflächeneignung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fläche gemäß Baulandanalyse aufgrund der Distanz zur Autobahn, von Lärmkonflikten sowie von landschaftsökologischen und Artenschutzgründen weniger für eine wohnbauliche Nutzung geeignet</li> <li>▪ Daher mittleres Umweltkonfliktpotenzial; Konflikte können aber durch entsprechende Maßnahmen (Lärmschutz bzw. Abstandsflächen zu ökologisch besonders wertvollen Räumen) größtenteils minimiert werden</li> <li>▪ Fläche grenzt direkt an den Siedlungsbereich an</li> </ul>	

**Quelle:** eigene Tabelle

## 4.2 Gemischte Bauflächen

Als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO werden sämtliche Siedlungsflächen mit folgenden Eigenschaften nach §§ 5 bis 7 BauNVO dargestellt:

- Siedlungsflächen, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (vor allem Dienstleistungs-, Handels- und Handwerksbetriebe), dienen oder
- Siedlungsflächen, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in kleinräumiger Nutzungsmischung dienen, soweit diese Betriebe und Einrichtungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, oder
- Siedlungsflächen, die vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen oder
- Siedlungsflächen, die der Unterbringung der Wirtschaftsstellen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe, dienen.



Gemischte Bauflächen (M) als Darstellung des FNPs sind nicht mit der Mischgebietsfestsetzung (MI) eines Bebauungsplanes zu verwechseln. Gemischte Bauflächen bieten einen weiten Spielraum für die nachfolgenden Verfahren. Möglich ist auch die Festsetzung von Baugebieten, in denen das Wohnen komplett ausgeschlossen werden kann. Allerdings sollen außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen keine neuen Kerngebiete entstehen. Zudem sind regelmäßig insbesondere in den Randlagen der gemischten Bauflächen auch die Entwicklung von Gewerbegebieten zur Abschirmung von bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten oder auch Wohnbauflächen vorstellbar. Auch die Entwicklung von Sondergebieten innerhalb der gemischten Bauflächen ist nicht ausgeschlossen.

Aus den im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen sollen generell keine Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO entwickelt werden können, d.h. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung verursachen können.

Zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren unterschiedlicher Bedarfsstufen kann allerdings die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes sinnvoll sein, wenn er den Zielen des Einzelhandelskonzeptes, dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) und der wohnungsnahen Grundversorgung entspricht. Sollte dieser unter die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO fallen, wird die Darstellung eines Sondergebietes mit der Angabe der maximalen Verkaufsfläche erforderlich und somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

*Redaktionell ergänzt aufgrund der Verfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 08.07.2021 (AZ: 35.02.01.01-23Nes-FNPNeu-1162)*

Die großflächigen Darstellungen z. B. im Innenstadtbereich oder im Hammfeld sind Ausdruck einer planerischen Zurückhaltung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Ziel ist es, Monostrukturen in diesen Gebieten zu vermeiden. Die letztliche Ausformung ist daher regelmäßig durch informelle Rahmenplanungen weiter zu präzisieren und danach in Bebauungsplanverfahren – insbesondere auch unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben und der Bestandsinteressen der Gewerbe- und Industriegebiete einerseits und der Wohngebiete andererseits – dezidiert zu untersuchen und abzuwägen.

Die bisher im Flächennutzungsplan der Stadt Neuss dargestellten gemischten Bauflächen wurden unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungen und unter Zuhilfenahme der oben angeführten Eigenschaften neu bewertet, was im Ergebnis zu mehreren Darstellungsveränderungen geführt hat.

#### **Sicherung der Funktion der Innenstadt, der Stadtteilzentren sowie der Nahversorgungsbereiche**

Ein grundlegendes Ziel, das mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans verfolgt wird, ist die Erhaltung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion verbunden mit der Sicherung des Hauptzentrums Innenstadt sowie der Nahversorgungsbereiche – Nebenzentren existieren derzeit in Neuss nicht (vgl. Kap. 3.2 i.V. m. Kap. 3.7). Zur Erreichung dieses Zieles sollen die Zentralen Versorgungsbereiche über die Darstellung als gemischte Baufläche gesichert werden. Die Ansiedlungsmöglichkeiten von



Handels- und Dienstleistungsbetrieben werden damit bereits auf Flächennutzungsplanebene gesamtstädtisch gesteuert.

Folgende Bereiche werden mit dem Zweck der Versorgungssicherung und auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als gemischte Baufläche in den FNP aufgenommen (vgl. Tab. 10):

**Tab. 10:** Darstellung von gemischten Bauflächen aufgrund ihrer Versorgungsfunktion

Bezeichnung / Abgrenzung der gemischten Baufläche	Stadtbezirk	ZVB*
Hauptzentrum Innenstadt Oberstraße / Büchel / Niederstraße / Krefelder Straße / Hafenstraße / Glockhammer / Markt / Michaelstraße	Innenstadt	X
Nahversorgung Meertal / Berghäuschensweg	Augustinusviertel	
Nahversorgung Artur-Platz-Weg / Berghäuschensweg	Gnamental	
Nahversorgung Bonner Straße / Hüsenstraße / Mengstraße	Grimlinghausen	X
Nahversorgung Bonner Straße / Volmerswerther Straße	Grimlinghausen	
Nahversorgung Rheinfährstraße	Uedesheim	X
Nahversorgung Otto-Wels-Straße	Weckhoven	X
Nahversorgung Euskirchener Straße / Lechenicher Straße	Erfthal	
Nahversorgung Bergheimer Straße	Reuschenberg	X
Nahversorgung Further Straße	Furth Süd u. Mitte	X
Nahversorgung Venloer Straße / Kaarster Straße / Vierseiner Straße	Furth Nord, Weißenberg, Vogel-sang	X
Nahversorgung Böcklerstraße	Vogelsang	
Nahversorgung Bahnhofstraße / Hauptstraße / Martinstraße	Holzheim	X
Nahversorgung Lüttenglehner Str.	Grefrath	X
Nahversorgung Lessingplatz / Südstraße	Norf	X
Nahversorgung Nievenheimer Straße / Uedesheimer Straße	Norf	
Nahversorgung Heinrich-Schum.-Str. / An der Sporthalle	Allerheiligen	X
Nahversorgung Neukirchener Straße	Rosellen	X

\* die gemischten Bauflächen gehen zum Teil über die Darstellungen der ZVB hinaus

**Quelle:** eigene Tabelle

Die weiteren gemischten Bauflächen des Flächennutzungsplans (Bestands- und Neudarstellungen) erfüllen größtenteils primär andere Funktionen; die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und die Sicherstellung der Versorgung stehen dabei nicht im Fokus. Folglich ist im Bereich dieser gemischten Bauflächen die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben in der Regel nicht vorgesehen. Dadurch kann auch die Entstehung von neuen Einzelhandelsagglomerationen, die negative Wirkungen auf die zentralen Versorgungslagen haben können, vermieden werden.

Ausnahmen stellen Standortansiedlungen dar, die der wohnungsnahen Versorgung dienen und die die Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigen. Ein potenzieller Standort dafür ist z. B. das Eternit-Areal (Fläche M02) im Augustinusviertel. Die Weiterentwicklung des gegenüberliegenden, bestehenden Ladenzentrums im Augustinusviertel ist durch bauliche Hemmnisse eingeschränkt. Die Versorgungsqualität ist an diesem Standort auch in Hinblick auf die weiteren geplanten



Wohnbauflächenentwicklungen (Entwicklung Alexius-Areal und Umnutzung Leuchtenberg) als unzureichend einzustufen und sollte verbessert werden. Eine Verlagerung des Versorgungsstandortes ist daher zu befürworten. Das Eternit-Areal bietet für die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers samt Nahversorger gute Voraussetzungen und soll dementsprechend entwickelt werden.

Der weiter unten stehenden Tab. 14 ist zu entnehmen, inwieweit im Bereich der neu dargestellten gemischten Bauflächen auch eine Einzelhandelsentwicklung empfohlen wird. Letztendlich ist diese auf der nachgeordneten Planungsebene abschließend zu prüfen. Den Orientierungsrahmen liefert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt durch Formulierung von Zielen und Vorgaben für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

#### Erhalt von Bereichen mit dörflichem Charakter

In den letzten Jahrzehnten ist die Anzahl der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe auch in Neuss stark zurückgegangen. Dieses Bild macht sich insbesondere in den kleineren Ortschaften bemerkbar. Durch die Umnutzung der vormals landwirtschaftlich genutzten Höfe zu Wohnzwecken haben sich aus den ehemaligen Dorfgebieten häufig Wohnsiedlungen entwickelt. In diesen Bereichen wird die Darstellung als gemischte Baufläche zurückgenommen und eine Wohnbaufläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung ausgewiesen (u. a. in Uedesheim, Weckhoven, Dirkes, Röckrath, Elvekum, und Gier).

Dennoch existieren in einigen Ortsteilen weiterhin dörfliche Strukturen, die durch ein enges Miteinander von Landwirtschaft, Wohnen und Kleingewerbe geprägt werden. Diese sollen nach wie vor insbesondere zur Sicherung der noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe erhalten und dementsprechend als gemischte Baufläche dargestellt werden. Dabei handelt es sich um folgende Bereiche (vgl. Tab. 11):

**Tab. 11:** Darstellung von gemischten Bauflächen mit Dorfgebietsstrukturen

Bezeichnung / Abgrenzung der gemischten Baufläche	Stadtbezirk
Fläche Rheinfährstraße / Schmiedeweg	Uedesheim
Fläche Am Leuchtenhof	Morgensternsheide
Fläche Kaarster Straße Süd	Furth Nord
Fläche Kaarster Straße Süd / Im Rottfeld	Furth Nord
Fläche Kaarster Straße Nord	Vogelsang
Fläche Reuschenberger Straße	Holzheim
Fläche Gruissem	Holzheim
Fläche Lüttenglehner Straße	Grefrath
Flächen Specker Straße	Speck
Fläche Harbernusstraße	Helpenstein
Fläche St.-Antonius-Straße	Schlicherum
Fläche Gierer Straße	Gier

Quelle: eigene Tabelle

Bedingt durch die festgelegte Darstellungsschwelle kommt es in einzelnen Fällen zu einer Zurücknahme der gemischten Baufläche trotz vorhandenem landwirtschaftlichen Betrieb (u. a. in Morgensternsheide und Speck). Eine Erweiterung der gemischten



Baufläche kann in diesen Fällen aber aufgrund der Gesamtstruktur der Umgebung nicht gerechtfertigt werden, so dass der landwirtschaftliche Betrieb in der Regel in einer Wohnbaufläche aufgeht. Die Feinsteuerung der einzelnen Nutzungen ist in diesen Fällen über die Bebauungsplanung zu regeln.

### **Bereiche, die durch Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe geprägt werden**

Neben den gemischten Bauflächen, die primär der Versorgung dienen bzw. einen Dorfgiebtscharakter aufweisen, werden auch Bereiche, die durch eine gleichgewichtige Nutzungsmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe geprägt werden (vgl. § 6 BauNVO), als gemischte Baufläche dargestellt. Diese befinden sich oftmals im Übergangsbereich von gewerblich genutzten Arealen zu Wohngebieten oder an stark frequentierten Hauptverkehrsachsen. Die einzelnen Bereiche können der Tab. 12 entnommen werden.

**Tab. 12:** Darstellung von gemischten Bauflächen mit einer bestehenden Nutzungsmischung

<b>Bezeichnung / Abgrenzung der gemischten Baufläche</b>	<b>Stadtbezirk</b>
Innenstadtbereich nördlich Breite Straße, westlich Rheintor- / Batteriestraße u. östlich Friedrich- / Zollstraße	Innenstadt
Fläche Wehrhahngelände	Hafen
Bereich Jülicher Straße / Bergheimer Straße	Dreikönigenviertel
Bereich Hammfeld I	Hammfeld
Fläche Breslauer Straße	Hammfeld
Fläche südlich Berghäuschensweg	Augustinusviertel
Fläche Koblenzer Straße	Uedesheim
Restflächen Am Lindenplatz / Grevenbroicher Straße	Weckhoven
Bereich Jülicher Landstraße	Pomona
Fläche Bergheimer Straße	Reuschenberg
Fläche Stephanstraße	Stadionviertel
Fläche Rheydter Straße	Stadionviertel
Fläche Wolberostraße / Marienstraße	Furth Süd
Fläche Josefstraße	Furth Süd
Fläche Normannenstraße	Weißenberg
Flächen Gladbacher Straße / Römerstraße	Weißenberg
Fläche südlich Bockholtstraße	Barbaraviertel
Fläche Heerdter Straße	Barbaraviertel
Fläche Horremer Straße	Allerheiligen
Fläche Kreitzweg	Holzheim

**Quelle:** eigene Tabelle

Auch hier haben in einigen Bereichen ähnlich wie bei den dörflich geprägten Gebieten Veränderungen in der Nutzungsstruktur stattgefunden. Zum einen hat sich durch die Aufgabe von gewerblichen Nutzungen der Schwerpunkt in Richtung Wohnen verlagert, so dass in diesen Fällen nunmehr eine Wohnbauflächendarstellung vorgenommen wird. Davon betroffen sind insbesondere Gebiete am Berghäuschensweg / Kölner



Straße im Augustinusviertel, an der Further- / Römer- / Kelten- / Frankenstraße in der südlichen Furth, an der Erprather Straße in Reuschenberg sowie Am Lindenplatz und an der Grevenbroicher Straße in Weckhoven. Zum anderen ist in einzelnen Fällen aufgrund fehlender Wohnnutzungen eine Darstellung als Gewerbegebiet zum Tragen gekommen (z. B. im Bereich der Jülicher Landstraße in Pomona).

Mit der 2017 in Kraft getretenen Novelle der Baunutzungsverordnung ist die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete – MU“ (vgl. § 6a BauNVO) eingeführt worden. Auch hierbei handelt es sich um Bereiche, die durch eine Nutzungsmischung aus Gewerbebetrieben, Wohnungen, aber auch sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in nächster Nähe gekennzeichnet sind. Wichtig ist auch hier, dass die Wohnnutzung nicht wesentlich gestört ist. Dadurch bedingt, dass diese Gebietskategorie gerade erst rechtlich festgeschrieben worden ist, sind in Neuss bisher noch keine Bereiche mit den Eigenschaften der urbanen Gebiete klassifiziert bzw. über die Bebauungsplanung festgesetzt worden. Dieser Prozess wird erst in den nächsten Jahren stattfinden. Dabei wird auch zu prüfen sein, inwieweit auf der nachgeordneten Planungsebene ein urbanes Gebiet sowohl aus einer gemischten als auch aus einer Wohnbauflächendarstellung auf Flächennutzungsplanebene entwickelt werden kann.

#### Neuausweisung von gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan

Außer den Veränderungen im Bestand werden sieben baulich bislang nicht bzw. anderweitig genutzte Flächen als gemischte Bauflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 27,6 ha dargestellt (vgl. Tab. 13 und Tab. 14). Für diese Flächen besteht – analog zu den Wohnbauflächen – noch kein verbindliches Planungsrecht.

**Tab. 13:** Übersicht neue gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan

Nr.	Bezeichnung der Fläche	Nr. im UB	Stadtbezirk	Größe in ha	Planungsstand
M01	Hammfeld II West	Ha 1 A	Hammfeld	0,7	Übernahme aus bisherigem FNP
M02	Eternit-Areal	A 2 I	Augustinusviertel	8,7	FNP-Neuaufstellung
M03	Areal Bauer & Schaurte	FS 1 I	Furth-Süd	9,4	FNP-Neuaufstellung
M04	Südlich Kaarster Straße	FN 1 A	Furth-Nord	0,7	Übernahme aus bisherigem FNP
M05	Areal ehemalige Heinrich-Böll-Schule	Wb 3 I	Weißenberg	1,3	FNP-Neuaufstellung
M06	Ehemaliges Pierburgareal, Bockholtstraße	B 2 I	Barbaraviertel	6,2	FNP-Neuaufstellung
M07	Lüttenglehner Straße	Gf 4 A	Grefrath	0,6	FNP-Neuaufstellung
<b>Gesamt:</b>				<b>27,6 ha</b>	

Quelle: eigene Tabelle



Tab. 14: Kurzcharakteristik der neuen gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan

Zukünftige Darstellung		
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	M01 – Hammfeld II West	
<b>Nr. im UB</b>	Ha 1 A	
<b>Bezirk</b>	Hammfeld (4)	
<b>Größe in ha</b>	0,7	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Gehölz- und Grünstrukturen, Brache	
<b>Planungsstand</b>	Übernahme aus bisherigem FNP	
<b>Ergebnis Eignungsprüfung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Übernahme einer „Restfläche“ aus dem bisherigen FNP</li> <li>▪ Zusammen mit der östlich angrenzenden Grünfläche langfristig für die Ansiedlung eines nicht-zentrenrelevanten Fahrradfachmarktes vorgesehen</li> <li>▪ Lage in der Nähe zur Innenstadt und Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen mit äußerer Erschließung</li> <li>▪ mittleres Umweltkonfliktpotenzial; durch Grünstreifen soll den klimatischen Funktionen und Biotopstrukturen Rechnung getragen werden</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	M02 – Eternit-Areal	
<b>Nr. im UB</b>	A 2 I	
<b>Bezirk</b>	Augustinusviertel (5)	
<b>Größe in ha</b>	8,7	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Industrie- und Produktionsstandort	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung, B-Plan 498 in Aufstellung	
<b>Ergebnis Eignungsprüfung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umnutzung einer bereits stark versiegelten Fläche als freiraumschonende Innenentwicklung ohne Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, Wiedernutzung einer brachfallenden Fläche</li> <li>▪ Eignung als gemischt genutztes Quartier mit wohnungsnahen Versorgungsstrukturen gegeben; evtl. künftiger ZVB als Scharnier zwischen Gnadental und Augustinusviertel; kein MK beabsichtigt</li> <li>▪ Zentrale Lage und Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen samt äußerer Erschließung</li> <li>▪ mittleres Umweltkonfliktpotenzial; Partielles Vorkommen von Asbest-Ablagerungen, durch Beseitigung oder Sicherungsmaßnahmen kann eine Gefährdung abgewendet werden. Bezüglich Lärmimmissionen kann durch Schallschutzmaßnahmen Vorsorge für die menschliche Gesundheit geleistet werden; auf der nachgeordneten Ebene muss zudem dem Bodendenkmalschutz Rechnung getragen werden</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	M03 – Areal Bauer & Schaurte	
<b>Nr. im UB</b>	FS 1 I	
<b>Bezirk</b>	Furth-Süd	
<b>Größe in ha</b>	9,4, davon freigezogener Produktionsstandort (Bauer & Schaurte, A-cument, städt. Restfläche): 6,8	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Industrie- und Produktionsstandort, vereinzelt Wohnbebauung, Gare du Neuss Eventlocation	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung, B-Plan 495 in Aufstellung	
<b>Ergebnis Eignungsprüfung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umnutzung einer bereits stark versiegelten Fläche als freiraumschonende Innenentwicklung ohne Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, Wiedernutzung einer brachfallenden Fläche</li> </ul>	



	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angestrebte Nutzungskategorien sind vor allem Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe und Dienstleistungen; Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten und gebietsverträglichen Einzelhandelsbetriebes denkbar; kein MK geplant</li> <li>▪ Zentrale Lage und Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen samt äußerer Erschließung, unmittelbare Nähe zur Innenstadt</li> <li>▪ Altlastensituation noch nicht gänzlich geklärt – ansonsten geringes Umweltkonfliktpotenzial, das durch Schallschutzmaßnahmen auf der nachgeordneten Ebene reduziert werden kann</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	M04 – Südlich Kaarster Straße	
<b>Nr. im UB</b>	FN 1 A	
<b>Bezirk</b>	Furth Nord (19)	
<b>Größe in ha</b>	0,7	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Ackerfläche, Hochspannungsfreileitung	
<b>Planungsstand</b>	Übernahme aus bisherigem FNP	
<b>Ergebnis Eignungsprüfung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fläche grenzt an bestehenden Siedlungsbereich und trägt zur Arrondierung des Bereichs bei; Teil einer Mobilisierungsfläche gemäß RSK</li> <li>▪ Einzelhandelsentwicklung nicht vorgesehen</li> <li>▪ mittleres Umweltkonfliktpotenzial; Böden mit sehr hohem Leistungsvermögen werden zwar überplant, es handelt sich jedoch nur um eine geringe Flächeninanspruchnahme; Abstandsflächen zur Freileitung sollen bei der verbindlichen Planung freigehalten werden</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	M05 – Areal ehemalige Heinrich-Böll-Schule	
<b>Nr. im UB</b>	Wb 3 I	
<b>Bezirk</b>	Weißenberg (20)	
<b>Größe in ha</b>	1,3	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Räume für religiöse und kulturelle Zwecke, teilweise Schulnutzung, einzelne Bäume, mindergenutzt	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung	
<b>Ergebnis Eignungsprüfung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umnutzung aufgegebener Schulflächen als freiraumschonende Innenentwicklung ohne Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen</li> <li>▪ Teilfläche liegt im ZVB, Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich möglich</li> <li>▪ Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen mit äußerer Erschließung; integrierte Lage, gute infrastrukturelle Ausstattung vorhanden</li> <li>▪ mittleres Umweltkonfliktpotenzial, das durch Erhalt der Gehölzstrukturen und Schallschutzmaßnahmen auf der nachgeordneten Ebene zu lösen ist</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	M06 – ehemaliges Pierburgareal, Bockholtstraße	
<b>Nr. im UB</b>	B 2 I	
<b>Bezirk</b>	Barbaraviertel (22)	
<b>Größe in ha</b>	6,2	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Ehemaliger Industrie- und Produktionsstandort, Brachfläche	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung, B-Plan 487 in Aufstellung	
<b>Ergebnis Eignungsprüfung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umnutzung einer bereits stark versiegelten Fläche als freiraumschonende Innenentwicklung ohne Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, Wiedernutzung einer brachliegenden Fläche</li> <li>▪ Eignung als gemischt genutztes Quartier mit wohnungsnahen Versorgungsstrukturen gegeben, kein MK geplant</li> <li>▪ Einbindung in vorhandene Siedlungsstrukturen und äußere Erschließung vorhanden; zudem sehr gute ÖPNV-Anbindung gegeben (vor allem schienengebundenes Angebot)</li> </ul>	



	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ grundsätzlich ist die Entwicklung mit positiven Wirkungen auf die Umwelt verbunden; Immissionskonflikte sind durch entsprechende Maßnahmen auf der nachgeordneten Ebene zu lösen, ohne dass zusätzliche Einschränkungen für die umliegenden Gewerbe- und Industriegebiete damit verbunden sind</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	M07 – Lüttenglehner Straße	
<b>Nr. im UB</b>	Gf 4 A	
<b>Bezirk</b>	Grefrath (24)	
<b>Größe in ha</b>	0,6	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Gartenland mit Gehölzstrukturen, Parkplatz	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung	
<b>Ergebnis Eignungsprüfung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gemäß Baulandanalyse 2.0 ist die Fläche als Einzelhandelsstandort durch die Darstellung einer gemischten Baufläche grundsätzlich geeignet</li> <li>▪ Lage im ZVB, Standort dient zur Sicherung der Nahversorgung in Grefrath, äußere Erschließung ist vorhanden</li> <li>▪ weitere geplante Wohnbauentwicklungen in Grefrath leisten Beitrag zur Tragfähigkeit des Lebensmittelmarktes</li> <li>▪ mittleres Umweltkonfliktpotenzial, das sich durch Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen im Süden und Osten sowie durch Minimierung des Versiegelungsgrades reduzieren lässt</li> </ul>	

Quelle: eigene Tabelle

### 4.3 Gewerbliche Bauflächen – Gewerbe- und Industriegebiete

#### Gewerbegebiete

Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten können als Ausnahmen zugelassen werden. Ebenso Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Nachfolgend werden die Gewerbe- und Industriegebiete in Neuss aufgelistet (vgl. Tab. 15). Die Zuordnung zu dieser Nutzungskategorie erfolgte in der Regel aufgrund von Bestandsübernahmen aus dem Vorgänger-Flächennutzungsplan und Bestandsanpassungen infolge realer gewerblicher Flächennutzung, aber auch durch die Berücksichtigung von Neudarstellungen (vgl. Tab. 18).

Tab. 15: Übersicht Gewerbe- und Industriegebiete im Flächennutzungsplan

Bezeichnung des Gebietes	Bauliche Nutzung	Stadtbezirk
Bataverstraße	GE und GI	Vogelsang
Bockholtstraße	GE	Barbaraviertel
Heerdterbuschstraße	GI und GE	Barbaraviertel
Büdericher Straße	GI und GE	Barbaraviertel



Hafen	GI und GE	Hafengebiet
Hammer Landstraße	GE	Hafengebiet / Rheinpark-Center
Breslauer Straße	GE	Rheinpark-Center
Moselstraße	GE	Pomona
Eisenstraße	GE	Holzheim
Kreitzweg	GE	Holzheim
Kreitzer Straße	GE	Holzheim
Am Hagelkreuz	GE	Hoisten
Schellbergstraße	GE	Norf
Mainstraße	GE	Norf
Raiffeisenstraße	GE	Rosellen
Am Henselsgraben	GE	Rosellen
Am Kirchenmorgen	GE	Rosellen
Am Kuckhofer Feld	GE	Rosellen
Bonner Straße	GE	Grimlinghausen
Tucher Straße	GE	Uedesheim
Koblenzer Straße	GI und GE	Uedesheim

Quelle: eigene Tabelle

Tab. 16: Veränderungen von Gewerbegebiet zu einer anderen Art der Baufläche

Bezeichnung der Fläche	Stadtbezirk	Neue Darstellung	Größe in ha
Bockholtstraße (ehemals Fa. Pierburg)	Barbaraviertel	Gemischte Baufläche	6,2
Düsseldorfer Straße (Abfahrt Willy-Brandt-Ring)	Barbaraviertel	Verkehrsfläche / Verkehrsgrün	1,1
Römerstraße	Weißenberg	Gemischte Baufläche (Normannenstraße) / Sondergebiete Einzelhandel	10,6
Zufuhrstraße	Furth-Süd	Gemeinbedarf (Job-Center)	1,0
Batteriestraße	Innenstadt / Barbaraviertel	Gemischte Baufläche / Wasserfläche	2,6
Alexianerplatz	Augustinusviertel	Wohnbaufläche	1,0
Am Krausenbaum	Pomona	Gemischte Baufläche	1,4
Wiedstraße	Pomona	Gemischte Baufläche	1,0
Moselstraße	Pomona	Sondergebiet Einkaufszentrum	3,6
Blausteinsweg Süd	Holzheim	Wohnbaufläche / Sondergebiet Lebensmittelmarkt	1,3
Schellbergstraße	Norf	Sondergebiet Lebensmittelmarkt	1,4
Ueckerather Straße	Rosellen	Wohnbaufläche	1,7
		<b>Gesamtfläche:</b>	<b>32,9</b>

Quelle: eigene Tabelle

Sowohl für die aufgelisteten Gewerbegebiete, als auch für die mit einer neuen Zielaussage versehenen vormaligen Gewerbegebiete (vgl. Tab. 16 und Tab. 17) gilt, dass Veränderungen unterhalb der Darstellungsschwelle von 0,5 ha nicht weiter betrachtet werden. In der Regel wurde in diesen Fällen die vorherrschende Nutzung als neue Darstellung in den FNP übernommen.

**Tab. 17:** Veränderungen von Gewerbegebiet zu einer freiraumbezogenen Nutzung

Bezeichnung der Fläche	Stadtbezirk	Neue Darstellung	Größe in ha
Am Blankenwasser (Sandhofsee)	Grimlinghausen	Grünfläche - Sportplatz	2,8
Hochstadenstraße	Hoisten	Fläche für die Landwirtschaft	0,6
<b>Gesamtfläche</b>			<b>3,4</b>

Quelle: eigene Tabelle

Neben den Übernahmen aus dem vorherigen Flächennutzungsplan und geänderten Entwicklungszielen für einige bisherige Gewerbegebiete, stellt der Flächennutzungsplan auch neue Gewerbegebiete dar (oberhalb der Darstellungsschwelle von 0,5 ha). Die nachfolgende Tabelle listet die bislang nicht bzw. anderweitig genutzten Flächen, die zukünftig als Gewerbegebiet (GE) dargestellt werden und für die noch kein verbindliches Planungsrecht besteht, auf (vgl. Tab. 18). Dabei handelt es sich um vier Flächen mit einer Gesamtgröße von 18 ha.

**Tab. 18:** Neue Gewerbegebiete im Flächennutzungsplan

Nr.	Bezeichnung der Fläche	Nr. im UB	Stadtbezirk	Größe in ha	Planungsstand
GE01	Hammer Landstraße	Ha 1 A	Hammfeld	3,7	FNP-Neudarstellung
GE02	Erweiterung Gewerbegebiet Habichtweg	Gr 3 A	Grimlinghausen	2,7	FNP-Neudarstellung
GE03	Koblenzer Straße	U 3 A	Uedesheim	7,5	Übernahme aus dem Vorgänger-FNP
GE04	Südlich Bockholtstraße (ehem. Bahnfläche)	B 1 I	Barbaraviertel	4,1	FNP-Neudarstellung
<b>Gesamt:</b>				<b>18</b>	

Quelle: eigene Tabelle

### Inanspruchnahme von Freiraum durch Gewerbegebiete

Die Fläche am „Habichtweg“ stellt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Habichtweg / Am Blankenwasser dar. Die Fläche wird bisher überwiegend als Ackerfläche genutzt und bedeutet im Vergleich zum Vorgänger-Flächennutzungsplan eine zusätzliche Freirauminanspruchnahme.

Die Gewerbeflächen an der Koblenzer Straße waren bereits im Vorgänger-Flächennutzungsplan als solche dargestellt. Die Flächen sind zurzeit durch Gehölzstrukturen, natürliche Sukzession, landwirtschaftliche Nutzung und eingestreute Wohnhäuser geprägt.

Bei den Flächen südlich der Bockholtstraße handelt es sich um eine inzwischen als Abstellfläche genutzte Brache, die zuvor ein Rangierbahnhof der Deutschen Bundesbahn war. Eine Inanspruchnahme von Freiraum für dieses Gewerbegebiet erfolgt also nicht.



Die Bedarfsermittlung, Abwägung und Darstellung der neuen Gewerbeflächen im FNP erfolgt auf der Grundlage von Gutachten zu Gewerbeflächen und Gewerbeflächenreserven der Büros Planquadrat und Dr. Jansen, dem Räumlichen Strukturkonzept sowie den Ergebnissen des Umweltberichts. Mit einer Ausnahme, sind die neu dargestellten Gewerbe- und Industrieflächen im Regionalplan Düsseldorf (RPD) als Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Bei der Ausnahme handelt es sich um das Gewerbegebiet südlich der Hammer Landstraße, das im RPD als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt ist. Diese Darstellung steht jedoch der Umsetzung in ein Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO nicht entgegen. Die wesentlichen Argumente, die für eine Darstellung im Flächennutzungsplan sprechen, sind in der Tab. 19 festgehalten.

**Tab. 19:** Kurzcharakteristik der neuen Gewerbegebiete im Flächennutzungsplan

Zukünftige Darstellung		
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	GE01 – Hammer Landstraße	
<b>Nr. im UB</b>	Ha 1 A	
<b>Bezirk</b>	Hammfeld	
<b>Größe in ha</b>	3,7	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Ackerfläche, Gehölzstrukturen, Wirtschaftsweg	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung	
<b>Ergebnis Eigenungsprüfung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fläche im Vorgänger-Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Ehemals als Bezirkssportanlage genutzt. Wiedernutzung der Brachfläche nach Rückbau der Sportanlagen. Umgebender Gehölzsaum.</li> <li>▪ Möglichkeit zur gewerblichen Innenentwicklung im Umfeld des Neusser Hafens. Sinnvolle Fortführung der Bebauung an der Hammer Landstraße in Richtung Innenstadt. Gute äußere Erschließung gegeben.</li> <li>▪ Mittlerer Umweltkonfliktpotenzial. Konflikte mit Klimaschutz, Biotopschutz und menschlicher Gesundheit (Lärm) zu erwarten. Maßnahmen zur Verringerung der nachteiligen Wirkungen möglich.</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	GE02 – Habichtweg	
<b>Nr. im UB</b>	Gr 3 A	
<b>Bezirk</b>	Grimlinghausen (07)	
<b>Größe in ha</b>	2,7	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Ackerfläche, Gehölzstrukturen, Wirtschaftsweg	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung, B-Plan in Aufstellung	
<b>Ergebnis Eigenungsprüfung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Geringfügige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Am Blankenwasser / Habichtweg“ aufgrund einer geplanten Betriebserweiterung eines Gewerbebetriebes aus dem Taubental.</li> <li>▪ Gewerbegebietserweiterung kann an bestehende gute verkehrliche Infrastruktur angebunden werden (äußere Erschließung gegeben und direkte Nähe zur B 9).</li> <li>▪ Mittleres Umweltkonfliktpotenzial, das insbesondere aus der Lage im Belüftungskorridor resultiert.</li> </ul>	



<b>Bezeichnung der Fläche</b>	GE03 – Koblenzer Straße	
<b>Nr. im UB</b>	U 3 A	
<b>Bezirk</b>	Uedesheim (08)	
<b>Größe in ha</b>	7,5	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Gehölzstrukturen durch natürliche Sukzession, Ackerfläche, geringfügige Parkplatznutzung	
<b>Planungsstand</b>	Übernahme aus bisherigem FNP	
<b>Ergebnis Eignungsprüfung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teil des vorhandenen Gewerbe-/Industriegebietes Tucherstraße.</li> <li>▪ Gute Anbindung an verkehrliche Infrastruktur (äußere Erschließung gegeben, Lage direkt an der B9).</li> <li>▪ Nähe zu neuem SO Hafen am Silbersee und dem geplanten interkommunalen Gewerbegebiet mit Dormagen gegeben; potenzielle Synergieeffekte.</li> <li>▪ Mittleres Umweltkonfliktpotenzial aufgrund der naturnahen Entwicklung der Fläche und der vorhandenen Gehölzstrukturen; durch den Erhalt verschiedener Gehölzstreifen können die Konflikte reduziert werden.</li> </ul>	
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	GE04 – Bahnfläche südlich Bockholtstraße	
<b>Nr. im UB</b>	B 1 I	
<b>Bezirk</b>	Barbaraviertel (22)	
<b>Größe in ha</b>	4,1	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	ehemalige Bahnfläche, derzeit Brachfläche mit natürlicher Sukzession	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung	
<b>Ergebnis Eignungsprüfung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wiedernutzung einer Brachfläche als freiraumschonende Innenentwicklung ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.</li> <li>▪ Lage im Bereich eines vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietes mit guter Anbindung zur verkehrlichen Infrastruktur.</li> <li>▪ Mittleres Umweltkonfliktpotenzial aufgrund von Biotopschutzfunktionen und Immissionskonflikten; durch die Umsetzung von Schallschutz- und entsprechenden Artenschutzmaßnahmen sind die Konflikte reduzierbar.</li> </ul>	

Quelle: eigene Tabelle

### Industriegebiete

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (vgl. § 9 BauNVO). Dies sind üblicherweise größere produzierende oder Waren und Güter umschlagende und Immissionen verursachende Unternehmen. In Neuss sind solche Betriebe vorrangig im Bereich des Hafens und den nördlich und westlich angrenzenden Gewerbegebieten zu finden. Demzufolge sind diese Bereiche im FNP als Industriegebiete (GI) dargestellt. Die aluminiumerzeugenden Betriebe in Uedesheim befinden sich im zweiten zusammenhängenden Industriegebiet in Neuss. Eine Übersicht in welchen Gewerbegebieten auch Industriegebiete integriert sind, findet sich in den Ausführungen zu den Gewerbegebieten (vgl. Tab. 15).

Obwohl die Baunutzungsverordnung gemäß § 11 Abs. 2 Hafengebiete als sonstige Sondergebiete einordnet, wird auch im neuen Flächennutzungsplan auf die Darstellung des Hafens als Sondergebiet verzichtet und dieser weiterhin größtenteils als Industriegebiet abgebildet. Dies geschieht aus verschiedenen Gründen.



Der Neusser Hafen wird nicht nur geprägt durch seine Funktion des Güterumschlags, sondern insbesondere auch durch die Vielzahl an produzierenden Betrieben, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Immissionen in anderen Baugebietskategorien nicht zulässig wären. Des Weiteren ist der Hafen bereits seit 1983, seitdem der bisherige Flächennutzungsplan wirksam ist, als GI dargestellt worden. Da die Nutzungsstruktur im Hafen nicht grundlegend verändert und der Hafen in seiner bisherigen Funktion erhalten bleiben soll, wird aus Gründen der Klarheit und Verständlichkeit die Darstellung als Industriegebiet beibehalten.

Trotz des Verzichtes auf die Darstellung als sonstiges Sondergebiet, ist es das Ziel, den Neusser Hafen als landesbedeutsamen Hafen gemäß Ziel 8.1-9 LEP NRW zu sichern, diesen als multimodales Güterverkehrszentrum zu entwickeln und Flächen für hafensorientierte Wirtschaftsbetriebe vorzuhalten.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Neusser Innenstadt sind die Erweiterungsmöglichkeiten des Hafens an dieser Stelle jedoch eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund sind Hafennutzungen im Bereich Silbersee in Uedesheim, unweit des Hafens Dormagen-Stürzelberg geplant, die hafenauffinen Betrieben Ansiedlungsmöglichkeiten bieten sollen (s. a. Kapitel Herausforderungen, Grundsätze und Bedarfe / Wirtschaft).

Der Flächennutzungsplan nimmt an drei Stellen die Darstellung als Industriegebiet zu Gunsten einer anderen Baufläche zurück (vgl. Tab. 20).

**Tab. 20:** Veränderungen von Industriegebiet zu einer anderen Art der Baufläche

Bezeichnung der Fläche	Stadtbezirk	Neue Darstellung	Größe in ha
Weißberger Weg / Josefsstraße	Furth-Süd	Gemischte Baufläche	8,7
Hammer Landstraße	Hafen	Gewerbegebiet	5,6
Berghäusenschweg	Augustinusviertel	gemischte Baufläche	7,1
<b>Gesamtfläche:</b>			<b>21,4</b>

**Quelle:** eigene Tabelle

Der neue Flächennutzungsplan sieht an einer Stelle im Stadtgebiet ein neues Industriegebiet vor. Damit wirkt die vorbereitende Bauleitplanung an der Standortsicherung der in Uedesheim befindlichen Aluminiumbetriebe mit. Im Verbund mit anderen Werken im Kreisgebiet zählt die Aluminiumindustrie zu den größten Arbeitgebern im Rhein-Kreis Neuss und ist ein gewichtiges Element der Wirtschaftsstruktur in der Region. Zunehmend greift die in Neuss beheimatete Aluminiumerzeugung auf Recyclingaluminium zurück, was zu einem neuen Flächenbedarf für Lagerung, Verarbeitung und Logistik führt, zugleich aber auch den notwendigen Energieeinsatz reduziert. Der neue Flächennutzungsplan unterstützt derartige Umstrukturierungsprozesse und stellt zur möglichen Erweiterung rund 16,0 ha Industriegebiet dar, direkt benachbart an die Aluminiumwerke in Uedesheim. Der Flächennutzungsplan folgt damit den Zielen der Regionalplanung, da der Regionalplan (RPD) auf diesen Flächen Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) darstellt.



Tab. 21: Kurzcharakteristik der neuen Industriegebiete im Flächennutzungsplan

Zukünftige Darstellung		
<b>Bezeichnung der Fläche</b>	GI01 – Erweiterung Aluminiumindustrie im Industriegebiet Uedesheim	
<b>Nr. im UB</b>	U 4 A	
<b>Bezirk</b>	Uedesheim (08)	
<b>Größe in ha</b>	16,0	
<b>Derzeitige Nutzung</b>	Ackerfläche	
<b>Planungsstand</b>	FNP-Neudarstellung	
<b>Ergebnis Eignungsprüfung / Abwägung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Potenzialfläche für Betriebserweiterungen. Im Regionalplan enthalten. Mögliche Synergien im weiteren Planungsprozess oder nach der Realisierung mit benachbarter Planung eines interkommunalen Gewerbegebietes.</li> <li>▪ Die Entwicklung der Fläche ist an die Realisierung der Anschlussstelle Delrath der BAB 57 gekoppelt, da davon auszugehen ist, dass die direkte oder indirekte über vorhandene Betriebsgelände, verkehrliche Erschließung ansonsten schwierig umzusetzen ist.</li> <li>▪ Bei Realisierung der Erweiterung des Gewerbegebietes Krupp- / Mainstraße in Norf kann die Existenzgefährdung eines dort tätigen landwirtschaftlichen Betriebs nicht ausgeschlossen werden; letztlich ist hier der Belang der Wirtschaft gewichtiger als der Belang der Landwirtschaft; konkrete Alternativen der Kompensation sind auf den nachgeordneten Planungsebenen bzw. im Rahmen der Umlegung zu prüfen</li> <li>▪ Mittleres Umweltkonfliktpotenzial. Im Einzelnen sind Konflikte zu erwarten hinsichtlich Boden-, Biotop und Klimaschutz. Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung der Konflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich.</li> </ul>	

Quelle: eigene Tabelle

## 4.4 Sondergebiete

Sondergebiete (SO) sind Gebiete, die sich von den anderen Baugebieten und Nutzungsarten wesentlich unterscheiden. Nach der BauNVO gibt es für Sondergebiete 2 Kategorien: Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) und sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO), die alle anderen Nutzungen erfassen, die keinem der anderen Baugebietstypen der BauNVO zugeordnet werden können. Sondergebiete, die der Erholung dienen, existieren in Neuss nicht. Die Darstellung von Sondergebieten im FNP ist mit Zweckbestimmungen zu konkretisieren, um die jeweils beabsichtigte städtebauliche Entwicklungen bereits auf dieser Planungsebene darzulegen.

### 4.4.1 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Da Sondergebiete aufgrund ihrer speziellen und abweichenden Nutzung und den damit verbundenen Standortanforderungen in der Regel nicht vorsorglich planbar sind, werden im FNP nur bestehende, vom Nutzungsspektrum zum jetzigen Zeitpunkt hinreichend definierte sowie bereits planungsrechtlich gesicherte Bereiche mit Sondernutzungen dargestellt.



#### **Sondergebiet Hafen am Silbersee (SO Hafen)**

Neu dargestellt wird ein rund 11,7 ha großes Sondergebiet für Hafennutzung an der Stadtgrenze zu Dormagen. Diese Darstellung greift die aktuelle Planung des Interkommunalen Gewerbegebietes auf. Da es sich hier um eine regionalbedeutsame Entwicklung eines hafenauffinen Standortes mit gewerblich-industriellem Charakter handelt, wird die Darstellung in der Bedarfsberechnung für die Gewerbeflächen nicht berücksichtigt. Vorgesehen ist die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbebestandes zusammen mit der Stadt Dormagen, der die Lagevorteile nutzen kann. Die Fläche grenzt bereits an einen bestehenden Gewerbe- und Industriestandort, verfügt über eine gute verkehrsinfrastrukturelle Lage und liegt nicht in der unmittelbaren Nähe zu Wohnbebauung. Obwohl die Fläche einen naturnahen Charakter (insbesondere Biotopschutz und Landschaftsbild) aufweist, ist das Umweltkonfliktpotenzial als mittel einzustufen. Durch das Anlegen entsprechender Grünstreifen auf den nachgeordneten Ebenen können Konflikte reduziert werden. Der Regionalplan für den Planungsraum Düsseldorf (RPD, Stand April 2018) stellt diese Fläche als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ mit der zweckgebundenen Nutzung „Standort des kombinierten Güterverkehrs“ (GIBZ) dar. Zweck der Darstellung ist die langfristige Ansiedlung von hafenauffinem Gewerbe.

Auf der Ebene des FNP wird diese Fläche planerisch gesichert. Weitere Aussagen finden sich in Kap. 3.6 und im Umweltbericht (vgl. Fläche U 2 A).

#### **Sondergebiete Indoor-Skianlage und Hotel (SO SKI und HO) sowie Landschaftsorientierte Sport- und Freizeitnutzungen (SO LOSF)**

Im Jahr 2000 wurde auf einem westlichen Teilbereich der Deponie Grefrath die Indoor-Skihalle erbaut. Die Errichtung dieser Sport- und Freizeitanlage erfolgte überwiegend auf rekultivierten Flächen der ehemaligen Deponieanlage. Das Kopfgebäude der Skihalle wurde auf gewachsenem Boden errichtet, der übrige Teil der Skihalle liegt auf rekultivierten Flächen der Deponie Grefrath. Kernelement der Skihalle ist eine ca. 300 m lange Hauptpiste. Dazu gehören noch weitere Wintersporteinrichtungen wie Eisstockarena und Rodelbahn, sowie ein umfangreiches Gastronomieangebot. An der Skihallen-Rückseite befindet sich eine Kletterwand mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> Kletterfläche. Rund zehn Jahre später wurde dieser Freizeitschwerpunkt durch eine Hotelanlage ergänzt, die der verstärkten Anfrage von Skihallen-Besuchern und Firmen nach Übernachtungs- und Tagungsmöglichkeiten in unmittelbarem Anschluss an die Skihalle Rechnung trägt. Das SO Indoor-Skianlage und Hotel weist eine Größe von rund 4,9 ha auf.

Neben der Skihalle und dem Hotel befinden sich weitere landschaftsorientierte Sport- und Freizeitnutzungen im unmittelbaren Umfeld. Im Gegensatz zur Skihalle und dem Hotel mit ihren massiven Baukörpern, die weit in den Landschaftsraum sichtbar sind, verfügen diese Einrichtungen kaum über Hochbauten. Im Nordwesten des Skihallenumsfeldes befindet sich ein Kletterpark, der eine Gesamtfläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup> umfasst. Im Frühjahr 2015 wurde eine „Almgolfanlage“ in Betrieb genommen. Hierbei handelt es sich um eine Minigolfanlage, deren Bahnen aus Kunstrasen bestehen. Die vorhandene Almgolfanlage wurde durch eine zweite Anlage erweitert, die im Frühjahr 2016 eröffnet wurde. Nordöstlich des Parkplatzes ist eine 14 Loch Fußballgolf-Anlage entstanden. Ergänzend zu diesen Einrichtungen gibt es noch einen Abenteuerspielplatz sowie einen Biergarten.



Diese Sport- und Freizeitnutzungen unterliegen grundsätzlich einem steten Wandel. Daher ist in Ergänzung der vorhandenen Einrichtungen die Planung weiterer deponieverträglicher Sport- und Freizeitnutzungen angedacht. Auch künftig soll dabei die Indoor-Skihalle die zentrale Nutzung des Bereiches darstellen. Der Skihallenbetreiber hat ein Gesamtkonzept für die künftige Nutzung des gesamten Skihallenumfeldes eingereicht. Durch die erweiterte Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Landschaftsorientierte Sport- und Freizeitnutzung“ im Flächennutzungsplan (mit einer Gesamtgröße von ca. 10,0 ha) werden künftig weitere Nutzungen wie z.B. ein weiterer Fußballparcours, ein Baumhaushotel oder eine Bogenschießanlage ermöglicht.

#### **Sondergebiet Kulturcampus (SO KULTUR)**

Initiiert durch den Wunsch, private Kunstsammlungen öffentlich zu präsentieren, entwickelte sich bereits seit 1982 im Bereich der Insel Hombroich an der Erft das bedeutende Kunstmuseum Insel Hombroich (vgl. Kap. 7.1.8). In mehreren Erweiterungsschritten wird dort ein einzigartiges Konzept realisiert. Nach dem Leitbild „Kunst parallel zur Natur“ sollen die Besucher an die umfangreichen, in eine ausgedehnte Garten-, Park- und Auenlandschaft eingebetteten Kunstsammlungen herangeführt werden. In diesem inhaltlichen Zusammenhang steht auch die ehemalige Nato-Raketenstation. In diesem Bereich sind ergänzend zu den umgebauten militärischen Zweckbauten neue Gebäude entstanden, in denen Künstler (Maler, Bildhauer, Dichter und Komponisten) und Wissenschaftler leben und arbeiten. Ergänzt wird der Kulturcampus durch hochwertige museale Nutzungen wie die Langen-Foundation, gebaut vom japanischen Architekten Tadao-Ando. Aufgrund der baulichen Dichte und der besonderen Zielsetzung und Nutzungsform wird die ehemalige Raketenstation als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kulturcampus“ (Größe ca. 12,0 ha) dargestellt.

#### **Sondergebiet Golfsport (SO Golf)**

Im Zuge der Planung und Umsetzung des Golfplatzes Hummelbachaue ab dem Jahr 1990 wurden die Flächen des Clubhauses mit Nebenanlagen als Sondergebiet dargestellt. Diese Darstellung wird weiterhin übernommen und in seiner Größe an den heutigen baulichen Bestand angepasst (Gesamtfläche des SO etwa 3,3 ha).

#### **Sondergebiet Saunaanlage (SO SAUNA)**

Am Standort am Südpark befindet sich eine Saunaanlage („Wellneuss“). Es handelt sich um ein Saunadorf, das durch die Gruppierung von kleineren Gebäuden und einem größeren Gebäudekomplex in die Grünanlage sowie von Außenanlagen und einem großen Liegewiesenbereich geprägt ist, sehr gut geeignet, zumal hier eine Vorprägung durch Freibad- und Liegewiesennutzungen gegeben ist. Aufgrund der speziellen Nutzungsart kommt nur eine Darstellung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Saunaanlage“ in Frage (Größe des SO ca. 3,2 ha).

#### **Sondergebiet Stadthalle (SO SH UND HO)**

Seit 1994 ist dieses Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel und Stadthalle“ in der südlichen Innenstadt dargestellt. Grund war damals die bauliche Ergänzung der Stadthalle durch ein Hotel. Das Sondergebiet mit einer Gesamtgröße von 2,2 ha wird an dieser Stelle weitergeführt, weil sich weder die Nutzung noch die städtebaulichen Zielvorstellungen geändert haben.



#### **Sondergebiet Schule und Sport (SO SCHUSPO)**

Die Internationale Schule am Rhein in Neuss GmbH (ISR GmbH) ist eine private Ganztagschule mit Kindergarten. Sie ist englischsprachig, koedukativ, unabhängig und konfessionsübergreifend. Sie wurde vom Rhein-Kreis Neuss, der Stadt Neuss, der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein sowie von verschiedenen international tätigen Unternehmen im Jahr 2003 gegründet. Seit dem Jahr 2007 ist der neu erbaute Gebäudekomplex südlich des Stadtwaldes am Konrad-Adenauer-Ring bezogen. Aufgrund des privatrechtlichen und auf Gewinnerzielung ausgerichteten Charakters kann der Schulstandort nicht als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden. Das Sondergebiet (Gesamtgröße ca. 8,6 ha) beinhaltet zusätzlich noch einen Teilbereich für Sportanlagen in Form eines Gebäudes mit den entsprechenden sportbezogenen Nutzungen ohne Außensportflächen. Dieser Teilbereich liegt aber noch brach.

#### **Sondergebiet Aufnahmeeinrichtung für Migranten (SO MIG)**

Die stark gestiegene Zahl der Menschen, die vor Krieg und Verfolgung nach Deutschland fliehen, stellen Bund, Länder und Gemeinden sowie die Betreuungsorganisationen vor große humanitäre Herausforderungen. Derzeit besteht in Deutschland die Regelung, dass schutzsuchende Personen nach der Einreise in die nächstgelegene Erstaufnahmeeinrichtung (EAE) weitergeleitet werden. In der EAE werden die Schutzsuchenden zunächst als Asylsuchende registriert und vorläufig untergebracht. In NRW werden Asylsuchende nach wenigen Tagen Aufenthalt in der Erstaufnahmeeinrichtung in einer Aufnahmeeinrichtung für Migranten untergebracht. Der Standort an der Rennbahn hat für diese Einrichtung, die rund 1.000 Personen aufnehmen kann, Lagevorteile, da sie in fußläufiger Nähe zur Innenstadt und zu Grünflächen liegt und über einen sehr guten ÖPNV-Anschluss verfügt. Die Aufenthaltsdauer der Personen beträgt im Schnitt ca. drei Wochen, kann aber auch maximal bis zu drei Monaten betragen. Letztendlich verbleiben die Flüchtlinge nicht dauerhaft vor Ort. Daher handelt es sich hier nicht um eine Wohneinrichtung, sondern in dieser Dimension um eine Sondernutzung, die die Darstellung eines Sondergebietes erfordert.

Das Areal (Flächengröße ca. 3,4 ha) war noch im abgelösten Flächennutzungsplan für die Errichtung von Büro- und Forschungseinrichtungen vorgesehen. Jedoch wurde diese Nutzung bislang nicht ausgeübt. Um die Aufnahmeeinrichtung für Migranten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abzusichern, wurde der Bebauungsplan Nr. 462/1 „Hammfeld, Stresemannallee - Zentrale Unterbringungseinrichtung NRW“ aufgestellt.

#### **Sondergebiet Friedhofsgewerbe (SO FRIEDHOF)**

Das Friedhofsgewerbe ist bereits seit 1983 durch den Vorgänger-FNP an diesem Standort als Sondergebiet (Flächengröße 0,5 ha) dargestellt. Auch künftig sollen nördlich des Hauptfriedhofes Nutzungen wie Steinmetzbetriebe und Blumenläden ermöglicht werden.

#### **Sondergebiet Garten- und Landschaftsbaubetrieb (SO GALA)**

Dieses Sondergebiet (Fläche ca. 2,8 ha) im Stadtbezirk Rosellen südlich des Ortsteiles Schlicherum sichert den Bestand und die Erweiterung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes planungsrechtlich ab. Der Gartenhof Küsters befindet sich bereits seit



1981 am Standort St. Antoniusstraße. Der Betrieb wurde seinerzeit auf Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) genehmigt. Im Laufe der Jahre hat sich der Betrieb zu einem großen Garten- und Landschaftsbau-Unternehmen mit mehr als 120 Mitarbeitern entwickelt. Der Betrieb strebt zusätzliche Erweiterungen und Optimierungen der Geschäftsfelder an.

### **Sondergebiet Biogasanlage, Anlage zur Erzeugung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien (SO BIOGAS)**

Am Standort „Schelmrather Hof“ südwestlich von Hoisten wird eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Biogasanlage mit Verbrennungsmotoranlage und seit 2009 eine Biogasaufbereitungsanlage betrieben. Das anfallende Biogas wird in das öffentliche Gasnetz der Stadtwerke Neuss eingespeist. Inzwischen wurde die Anlagenkapazität erhöht. Die durch die vormals planungsrechtliche Privilegierung abgedeckten Kapazitäten wurden bei der Erweiterung jedoch überschritten. Dieses Vorhaben setzt daher jetzt die Darstellung eines entsprechenden Sondergebietes voraus. Der Flächennutzungsplan übernimmt die Darstellung aus dem bisherigen FNP (Größe ca. 2,1ha).

### **Rücknahmen von Sondergebietsdarstellungen**

Gegenüber dem Alt-FNP sind an mehreren Stellen Rücknahmen von Sondergebietsdarstellungen erfolgt.

Nördlich der Indoorskianlage bestand zu Beginn der 2000-er Jahre die Absicht, eine automatisierte Golfsportanlage am Fuße der Deponie im Stadtbezirk Grefrath anzusiedeln. Da aber kurz nach Fertigstellung der Bauleitplanung der Investor für diese Anlage abgesprungen ist, besteht heute kein Bedarf mehr am Festhalten dieser Planungsabsicht, so dass die Darstellung als Sondergebiet (SO) für eine „Golfsportanlage“ zugunsten der Darstellung von Flächen für Wald und Flächen für die Landwirtschaft an dieser Stelle aufgegeben wird.

Wie bereits unter dem Sondergebiet „Aufnahmeeinrichtung für Migranten“ ausgeführt, ist das bisherige SO „Büro und Forschung“ an der Rennbahn, das der Ansiedlung eines Gebietes mit Büros und Dienstleistungen sowie mit Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen dienen sollte, zugunsten der Errichtung einer Aufnahmeeinrichtung für Asylsuchende überplant worden. Darauf sei an dieser Stelle nur der Vollständigkeit halber erneut hingewiesen.

Zwei Flächen im Stadionviertel nördlich des Hauptfriedhofs, die ursprünglich als SO für Friedhofsgewerbe vorgesehen waren, fallen aufgrund ihrer geringen Größe, die unterhalb der Darstellungsschwelle von 0,5 ha liegt, weg. Sie gehen in die jeweils angrenzende Nutzung auf.

Das SO für die „Landwerkstätten“ im Kulturraum Hombroich an der Landesstraße L 201 entfällt, da für diese spezielle Form der Landwirtschaft kein Bedarf mehr existiert. Hier wird künftig die vorhandene Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kultur und Museum“ (K+M) (vgl. Kap. 7.1.8) erweitert.



#### 4.4.2 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

##### Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel

Standorte für den großflächigen Einzelhandel sind im Grunde nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten neu entwickelbar. Wegen der städtebaulichen Bedeutung von Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO werden im Flächennutzungsplan Sondergebiete mit der jeweiligen Zweckbestimmung dargestellt. Zusätzlich wird für jedes Sondergebiet die maximale Verkaufsfläche aufgenommen. Die Verkaufsfläche (VK) ist generell der primäre Maßstab für die Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben. Die maximalen Gesamtverkaufsflächen werden dargestellt, um bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes der erforderlichen Steuerungsfunktion gerecht zu werden. Die dargestellten Verkaufsflächen beinhalten das jeweilige Hauptsortiment inkl. Rand- bzw. Nebensortimente. Letztere werden im FNP nicht gesondert dargestellt, sondern sind in den angegebenen maximalen Verkaufsflächen enthalten, da sie in der Regel deutlich untergeordnet sind. Im Oktober 2013 wurde durch den Rat der Stadt Neuss die sog. „Neusser Liste“ beschlossen, um nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente zu differenzieren (vgl. Abb. 23). Die Neusser Liste dient maßgeblich dazu, die Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) in Neuss dahingehend zu schützen, dass Einzelhandelsentwicklungen mit Sortimenten, die derzeit die Funktionsfähigkeit dieser Lagen sichern, außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Dort, wo Bebauungspläne aufgestellt wurden, die die Verkaufsfläche bereits beschränken, wird der entsprechende Maximalwert in die Darstellung übernommen. Liegen keine Bebauungspläne vor, wird auf die genehmigten Verkaufsflächen für das jeweilige Vorhaben zurückgegriffen. Der jeweils angegebene Maximalwert wird auf die nächste volle 100 m<sup>2</sup> aufgerundet, um der Maßstabebene des Flächennutzungsplanes Rechnung zu tragen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB – insbesondere im Kontext des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Neuss sowie einer etwaigen Fortschreibung dieses Konzeptes – vollumfänglich zu berücksichtigen.



**Abb. 23:** Neusser Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente

<b>Neusser Sortimentliste</b>
<b>Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente</b>
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränken, Back- und Fleischwaren, Tabak)
Gesundheits- und Körperpflegartikel (inkl. Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Wasch-, Putz und Reinigungsmittel
Reformwaren
<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>
Pharmazeutische Artikel
Orthopädische Artikel und Sanitätswaren
Augenoptik
Hörgeräteakkustik
Schnittblumen und -grün
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Bücher
Zeitungen/ Zeitschriften
Damen-, Herren-, Kinderbekleidung
Schuhe und Lederwaren (inkl. Koffer, Taschen, Regenschirme)
Sportbekleidung, Sportschuhe
Uhren, Schmuck
kleinteilige Sportartikel
Spielwaren
Hobby- und Bastelartikel
Babyartikel (nonfood, kleinteilig)
Elektrokleingeräte (für den Haushalt)
Unterhaltungselektronik
Telefone
Videokameras, Fotoapparate und Zubehör
Computer und Zubehör
(beispielbare) Bild- und Tonträger
Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik
Wohnaccessoires, Geschenkartikel, kleinteiliges Wohn-/ Einrichtungszubehör
Kunst, Antiquitäten, Bilder, Rahmen, Spiegel
Haus- und Heimtextilien (Handtücher, Gardinen, Tischdecken, Bettwäsche etc.)
Bettwaren
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware/ Stoffe/ Wolle

Gelb hinterlegte Sortimente folgen der landesplanerischen Empfehlung

**Quelle:** Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2013

### Sondergebiete für Einkaufszentren

Im Neusser Stadtgebiet befinden sich drei Einkaufszentren an nicht integrierten Lagen (vgl. Tab. 22). Sie nehmen für die Versorgung des Stadtgebietes eine wichtige Funktion wahr, da sie teilweise über Fachmärkte verfügen, die aufgrund ihrer Dimensionierung nicht in gewachsene Strukturen einzupassen sind. Ein Einkaufszentrum wird aus mehreren in einem räumlich-baulichen Zusammenhang stehenden Einzelhandelsbetrieben gebildet. Aus Sicht des Kunden muss ein Einkaufszentrum als Einheit wahrgenommen werden.

In den zentrenprägenden Sortimentsgruppen Schuhe sowie Freizeit- und Sportartikel sind die Verkaufsflächenanteile der Einkaufszentren ähnlich hoch wie in der Innenstadt. Damit übernehmen diese Standorte in den benannten zentrenrelevanten Sortimentsgruppen eine besondere Versorgungsfunktion; allerdings wird damit auch ihre Konkurrenzsituation zur Innenstadt deutlich – ungeachtet derzeit bestehender qualitativer Unterschiede in den Angeboten (z. B. bei Schuhen). Außerdem handelt es sich ausschließlich um langjährig etablierte Einkaufsbereiche, die Bestandsrechte genießen. Alle drei Einzelhandelslagen sind durch einen hohen Besatz mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, zeitgemäße Betriebstypen und Betreiber sowie attraktive Standortbedingungen geprägt. Zum Schutz integrierter Versorgungslagen



sollen über den Bestandsschutz hinausgehende Angebotserweiterungen ausgeschlossen werden. Daher werden sie, insbesondere um negative Auswirkungen für die Neusser Innenstadt künftig weitgehend auszuschließen, durch die Darstellung der maximalen Gesamtverkaufsfläche auf den jeweiligen Bestand gesetzt.

Das Einkaufszentrum „Römerpark“ ist bereits durch einen Bebauungsplan mit einer Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO in seiner Entwicklung streng limitiert. Aufgrund der geographischen Lage im Neusser Stadtgebiet und der bisherigen Ausstattung ist das Einzugsgebiet des Einkaufszentrums an der Römerstraße weniger ausgedehnt. Die Einzelhandelsbetriebe Kaufland, Schuhcenter und der Adler Modemarkt tragen zur regionalen Ausstrahlung bei, möglicherweise aber auch die Verbundeffekte mit dem dort ansässigen Autohaus. Das Einkaufszentrum an der Römerstraße wurde vor kurzem umstrukturiert, der Angebotsschwerpunkt liegt weiterhin bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten.

Für das Rheinparkcenter wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der eine Festsetzung der maximalen genehmigten Gesamtverkaufsfläche vorsieht, um keine weitere Konkurrenz zur Innenstadt zuzulassen. Das Rheinparkcenter ist nach der Innenstadt der größte und leistungsstärkste Einzelhandelsstandort der Stadt und weist einen hohen Besatz mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auf. Dazu ist es durch ein zeitgemäßes Erscheinungsbild und moderne Betriebstypen sowie durch attraktive Standortbedingungen geprägt. Der Einzugsbereich erstreckt sich über das gesamte Stadtgebiet, weist aber höhere Anteile im Osten auf. Zudem verfügt dieser Einzelhandelsstandort über eine hohe regionale Strahlkraft und erzielt den höchsten Auswärtigenanteil aller Neusser Einkaufszentren. Dies ist durch den dort vorhandenen Einzelhandelsbesatz, aber auch durch die exponierte verkehrsgünstige Lage am B 1-Zubringer nach Düsseldorf begründet. Auch die Nähe zu Bürozentren mit Angestellten aus einem erweiterten Umland unterstützt die Herausbildung eines überdurchschnittlichen Kundenanteils Auswärtiger.

Der Einkaufsbereich an der Moselstraße beruht noch auf einem alten Bebauungsplan nach alter BauNVO. Weitere zentrenrelevante Entwicklungen sind allerdings aufgrund der Konkurrenzen zu den gewachsenen Zentren auch hier unerwünscht. Das Einzugsgebiet des Einkaufszentrums Moselstraße, in dem u. a. ein Edeka-Markt, ein Drogeriefachmarkt, ein Schuhmarkt und ein Aldi-Discounter ansässig sind, erstreckt sich bei den zentrenrelevanten Sortimenten insbesondere auf das südwestliche Stadtgebiet. Der Anteil auswärtiger Kunden liegt bei ca. 10 %. Durch die Ergänzung des Standortes mit der Ansiedlung des Media-Elektrofachmarkts im Jahr 2008, ist zu vermuten, dass die Ausstrahlungskraft dieses Einkaufsbereiches zugenommen hat.

**Tab. 22:** Übersicht Sondergebiete für Einkaufszentren

Einkaufszentrum	genehmigte VK in m <sup>2</sup>	B-Plan Nr.	B-Plan-Festsetzung	Darstellung im FNP	max. VK in m <sup>2</sup>
Einkaufszentrum „Römerpark“	10.520	147/4	GE, Einzelhandel nach § 1/10 BauNVO	SO EKZ	10.600
Moselstraße (ohne Mediamarkt)	5.902	110	GE, BauNVO 62	SO EKZ	6.000
Rheinparkcenter	37.300	469	SO Einkaufszentrum VK max. 38.000 m <sup>2</sup>	SO EKZ	38.000

Quelle: eigene Tabelle



### Sondergebiete für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment

Bedeutende Betriebe i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten finden sich in Neuss außerhalb der Zentren und gewachsenen Einzelhandelsstrukturen. Es handelt sich um Fachmärkte, die im Regelfall aufgrund ihrer Großflächigkeit aber auch wegen der Art der geführten Sortimente nicht innerhalb der Zentren angesiedelt werden konnten. Hierunter fallen Möbelhäuser sowie Bau- und Gartenmärkte (vgl. Tab. 23). Wenn diese Fachmärkte im Kernsortiment mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handeln und das branchentypische zentrenrelevante Randsortiment nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche einnimmt, sind sie nicht an eine Lage in einem „Zentralen Versorgungsbereich“ gebunden. Zum Teil sind diese lange bestehenden Märkte nach älterem Planungsrecht entstanden und enthalten daher hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente in der Baugenehmigung keine Regelungen. Für die Betriebe an der Normannenstraße (Jungbluth und Hagebaumarkt), die bislang im (übergeleiteten) Bebauungsplan als „Großgewerbe“ festgesetzt sind, lautet die Empfehlung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes keine Angebotserweiterungen zu ermöglichen. Sie sind daher künftig im Sinne einer konsequenten Vereinheitlichung der bauplanungsrechtlichen Situation zu überplanen und als Sondergebiet (Bau- und Gartenmarkt) festzusetzen. Ebenso sollte der Solitärstandort einer ansässigen Gärtnerei in der Hoistener Straße in Weckhoven durch die Festsetzung eines Sondergebiets (Gartenmarkt) überplant werden.

**Tab. 23:** Übersicht Sondergebiete für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment

Betrieb bzw. Standort	genehmigte VK in m <sup>2</sup>	B-Plan Nr.	B-Plan-Festsetzung	Darstellung im FNP	Darstellung VK max. m <sup>2</sup>
<b>Obi, Kölner Straße</b>	11.525	383	SO Bau-, Heimwerker und Gartenmarkt, VK max. 12.250 m <sup>2</sup> , davon max. 690 m <sup>2</sup> zentrenrelevante Randsortimente	SO Bau- und Gartenmarkt	12.300
<b>Bauhaus, Allerheiligen</b>	16.000	405/1	SO Bau-, Heimwerker und Gartenmarkt, VK max. 16.500 m <sup>2</sup> davon max. 690 m <sup>2</sup> zentrenrelevante Randsortimente	SO Bau- und Gartenmarkt	16.500
<b>Gartenmarkt Weckhoven, Hoistener Str.</b>	2.822	118/2	Erwerbsgärtnerei	SO Gartenmarkt	2.900
<b>Jungbluth, Normannenstraße</b>	10.000	Durchführungsplan 57, übergeleitet	Großgewerbe	SO Baumarkt	10.000
<b>Hagebaumarkt, Normannenstraße</b>	6.500	Durchführungsplan 57, übergeleitet	Großgewerbe	SO Bau- und Gartenmarkt	6.500
<b>Möbel Knuffmann, Theodor-Heuss-Platz</b>	15.300	§ 34	-	SO Möbelmarkt	15.300
<b>Möbel Höffner, Stresemannallee/ Hammer Landstraße</b>	45.000	483	SO Möbelhaus, VK max. 46.000 m <sup>2</sup> , davon max. 4.600 m <sup>2</sup> zentrenrelevante Randsortimente	SO Möbelmarkt	46.000



<b>Möbelmarkt Hammfeld, Hammer Landstraße</b>	8.000	490	SO Möbelfachmarkt, VK max. 8.000 m <sup>2</sup> , davon 800 m <sup>2</sup> zentrenrelevante Randsortimente	SO Möbelmarkt	8.000
---	-------	-----	--	---------------	-------

Quelle: eigene Tabelle

Für die beiden Möbelmärkte im Hammfeld sahen die bisherigen Darstellungen des abgelösten Flächennutzungsplanes gemischte Bauflächen mit einer öffentlichen Grünfläche als Parkanlage vor. Diese basierten noch auf dem Stadtentwicklungskonzept „Neuss am Rhein – Zwischen den Häfen“ aus dem Jahr 1991. Damaliges Ziel war es, den Dienstleistungsstandort Hammfeld I als Hammfeld II nach Norden fortzuentwickeln, um damit die damalige Nachfrage nach repräsentativen Büroflächen für hochwertige Dienstleistungsbetriebe auffangen zu können. Zwischenzeitlich haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Segment „Büroparkentwicklung“ derart verändert, dass eine Büronutzung in dieser Form im Hammfeld II derzeit nicht zu erwarten ist. Im Fokus der Büroflächenentwicklung in Neuss stehen stattdessen die Bestandsqualifizierung und der Standort Innenstadt-/Hafenbereich. Vor diesem Hintergrund gilt es, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten planerisch neu zu thematisieren und das Potential des Hammfelds II aufgrund seiner Lage zwischen Innenstadt, Hafen und Rhein auszuschöpfen.

Über das Bebauungsplanverfahren Nr. 483 – Hammfeld II – Ost (Möbelmarkt), rechtskräftig seit 05.02.2014, ist im östlichen Teil des Hammfelds II neues verbindliches Planungsrecht geschaffen und das Möbelhaus Höffner realisiert worden. Das Möbelhaus „Höffner“ überschreitet mit seinen 4.600 m<sup>2</sup> zentrenrelevanten Randsortimenten, die im Bebauungsplan als Maximalwert festgesetzt sind, die Schwelle von 2.500 m<sup>2</sup> des Grundsatzes 6.5.6 des Landesentwicklungsplanes NRW (Sortimente gemessen an der Neusser Liste 2013). Die Begründung zu Grundsatz 6.5.6 lässt eine Überschreitung bei „größeren Städten“ ausdrücklich zu. Das darin zugrunde gelegte Verhältnis von Einwohnern zu Verkaufsfläche wird durch das Möbelhaus eingehalten.

Im Bebauungsplan Nr. 483 ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente des Möbelhauses auf 4.600 m<sup>2</sup> begrenzt worden. Dabei wird die im Grundsatz 6.5.6 formulierte Obergrenze von 2.500 m<sup>2</sup> nicht nur geringfügig, sondern um 2.100 m<sup>2</sup> (entsprechend 84 %) überschritten. Planerisches Ziel der Stadt Neuss ist es, ein auch langfristig erfolgreiches Möbelhaus zu etablieren. Die Dimensionierung des projektierten Möbelhauses ist demnach unter Berücksichtigung der Branchenentwicklung im Möbele Einzelhandel zu bewerten. Zwischen 2001 und 2011 ist ein Verkaufsflächenanstieg pro Jahr von rund 5,8 % festzustellen, im Jahr 2012 um 1,2 %. Die durchschnittliche Verkaufsfläche der Top 50 der größten Möbelhäuser in Deutschland lag im Jahr 2002 bei rund 41.000 qm Verkaufsfläche, zehn Jahre später im Jahr 2012 bereits bei mehr als 45.000 qm. pro Betrieb (Angaben des Ferdinand- Holzmann-Verlages, Möbelkultur-Paläste 2013). Parallel dazu schreitet die Wettbewerbskonzentration voran, die Zahl der Verkaufsstellen nimmt stetig ab. Diese Entwicklungen sind u. a. auf betriebswirtschaftliche Anpassungen an ein sich änderndes Nachfrageverhalten zurückzuführen. Die Kunden erwarten vermehrt ein großflächiges und gleichermaßen tiefes wie breites Angebot, auch Randsortimente werden regelmäßig eingefordert. Insofern muss die Dimensionierung dahingehend beurteilt werden, dass damit dem von der



Stadt verfolgten Ziel einer wettbewerbsfähigen und langfristigen Etablierung eines Anbieters Rechnungen getragen wird. Auch der Anteil zentrenrelevanter Sortimente orientiert sich an der diesbezüglichen Ausstattung der Wettbewerber. Der Rat der Stadt Neuss darf im Zuge einer sachgerechten Abwägungsentscheidung den in Grundsatz 6.5.6 des LEP festgelegten Schwellenwert überschreiten. Als Grundsatz der Raumordnung ist dieser Plansatz in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG), die planende Kommune kann also im Wege der Abwägung zu einem von dem Grundsatz abweichenden Ergebnis gelangen. Wie in den Erläuterungen zu diesem Grundsatz dargelegt, macht die Heterogenität Nordrhein-Westfalens es unmöglich, einen absoluten Schwellenwert für die Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments eines Vorhabens mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment festzulegen. Da die erforderliche abschließende Abwägung eines Schwellenwertes auf der Ebene der Landesplanung nicht rechtssicher möglich sei, könne, so die Erläuterung, die absolute Begrenzung lediglich in Gestalt eines raumordnerischen Grundsatzes erfolgen. Die in Grundsatz 6.5.6 formulierte Obergrenze von 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente ist ausweislich der Erläuterung ausgehend von einem Mittelzentrum mit etwas mehr als 80.000 Einwohnern ermittelt worden. Nur rund 10 % der Gemeinden in Nordrhein-Westfalen haben ausweislich der Erläuterungen mehr als 80.000 Einwohner, knapp die Hälfte der 187 Mittelzentren in Nordrhein-Westfalen weisen eine Einwohnerzahl von teilweise deutlich unter 50.000 Einwohnern auf. Weiter heißt es in der Erläuterung, die Obergrenze von 2.500 m<sup>2</sup> gemäß Grundsatz 6.5.6 sei darauf angelegt, „konkretisierend an die örtlichen Verhältnisse angepasst zu werden. Insbesondere in den kleineren Städten und Gemeinden wird es allein aus städtebaulichen Gründen angezeigt sein, eine deutlich geringere Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Randsortimente festzusetzen, während die (wenigen) größeren Städte diesen Wert gegebenenfalls im Wege der Abwägung überwinden können“.

Die in einer stark verdichteten Region gelegene Stadt Neuss hat rund 159.000 Einwohner (also rund doppelt so viele wie die in der Berechnung der Obergrenze zugrunde gelegte „Referenzgemeinde“). Die Innenstadt von Neuss ist in Hinblick auf das Einzelhandelsangebot, namentlich mit zentrenrelevanten Sortimenten, gut ausgestattet und weist keinerlei städtebaulichen Funktionsstörungen auf. Durch die Zulassung des Randsortiments mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 4.600 m<sup>2</sup> sind unter Berücksichtigung der Siedlungs- und Warenangebotsstruktur in Nordrhein-Westfalen nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu besorgen. Das vom Plangeber angenommene „Gefährdungspotential“, also die „abstrakte Gefahr“ schädlicher Auswirkungen eines Betriebs mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment ab Erreichen eines Schwellenwerts von 2.500 m<sup>2</sup> zentrenrelevanten Randsortiments, realisiert sich somit im konkreten Fall nicht. Die Auswirkungen des Vorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche – insbesondere im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente – ist in der Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Möbelhauses am Standort Hammfeld II – Ost untersucht worden (Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Januar 2014). Nach der Berechnung im Gutachten sind in dem Sortimentsbereich Haushaltswaren / GPK / Wohnaccessoires die höchsten Umsatzumverteilungsquoten im Hauptzentrum Innenstadt der Stadt Neuss (4,6 %) zu erwarten. In allen anderen untersuchten zentralen Versorgungsbereichen liegen die Quoten nicht oberhalb von



2,0 %. Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis: „In den zentrenrelevanten Sortimenten Haushaltswaren / GPK / Wohnaccessoires und Haus- und Heimtextilien/Bettwaren werden handelswirtschaftliche Wirkungen in den innerstädtischen Hauptzentren von Neuss und Düsseldorf eintreten. Sie erreichen jedoch an keinem Standort einen Umfang, der städtebauliche Effekte nach sich ziehen könnte.“

Über das Bebauungsplanverfahren Nr. 490 – Hammfeld II – West (Möbelfachmarkt) ist im westlichen Teil des Hammfelds II neues verbindliches Planungsrecht geschaffen worden. Im Ergebnis zeigt die im Rahmen Planverfahrens erarbeitete Städtebauliche Wirkungsanalysen zur Ansiedlung des Möbelfachmarkts Sconto am Standort Hammfeld II „West“ durch das Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH aus November 2017 auf, dass das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen nach sich ziehen wird. Ebenfalls ist mit den Zielen der Landesplanung eine Kompatibilität der Vorhabenplanung festzustellen. Perspektivisch wird die Einzelhandelsfunktion der Stadt Neuss weiter ausgebaut.

#### **Sondergebiet für Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment**

Es gibt nur einen als Sondergebiet dargestellten Standort in Neuss außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche und der vorhandenen Einkaufszentren, an dem sich Betriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment angesiedelt haben und zwar im Bereich Moselstraße. Der Mediamarkt ist an einer Stelle entstanden, die im überholten Einzelhandelsgutachten ursprünglich als ZVB mit der Funktion Nebenzentrum deklariert war. Dieser Elektrofachmarkt liegt unmittelbar angrenzend an das Einkaufszentrum Moselstraße, ist aber nicht Bestandteil des Einkaufszentrums. Neben dem Elektrofachmarkt sind noch ein Sport- sowie ein Schuhfachmarkt entstanden, die in ihren Verkaufsflächen gegenüber dem Elektromarkt untergeordnet sind. Insgesamt ist die Verkaufsfläche durch den Bebauungsplan Nr. 110 / 8 gedeckelt (vgl. Tab. 24).

**Tab. 24:** Sondergebiet für Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment

Betrieb bzw. Standort	genehmigte VK in m <sup>2</sup>	B-Plan Nr.	B-Plan-Festsetzung	Darstellung im FNP	Darstellung VK max. m <sup>2</sup>
<b>Mediamarkt, Moselstraße</b>	4.230	110/8	SO "Elektro-, Sport- und Schuhfachmarkt", Gesamtverkaufsfläche = zentrenrelevante Verkaufsfläche max. 4.230 m <sup>2</sup>	SO Elektro-, Sport und Schuhfachmarkt	4.300

Quelle: eigene Tabelle

#### **Sondergebiete für großflächige Nahversorgungsbetriebe innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche**

Grundsätzlich ist es nicht erforderlich, innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche großflächige Einzelhandelsbetriebe als Sondergebiete darzustellen, da sie im Regelfall über die Mischgebietsdarstellung, die auf der verbindlichen Bauleitplanebene Kerngebiete zulässt, abgedeckt sind. Allerdings sind für einige Betriebe entsprechende Be-



bauungspläne aufgestellt worden, die auf Grundlage von Auswirkungsanalysen konkrete Verkaufsflächenobergrenzen festsetzen. Diese werden als Obergrenze in den FNP übernommen (vgl. Tab. 25).

**Tab. 25:** Übersicht Sondergebiete für großflächige Nahversorgungsbetriebe in ZVB

Betrieb bzw. Standort	geplante bzw. genehmigte VK in m <sup>2</sup>	B-Plan Nr.	geplante bzw. rechtskräftige B-Plan-Festsetzung	Darstellung im FNP	Darstellung VK max. m <sup>2</sup>
Rewe Allerheiligen	1.500	420	SO Supermarkt, VK max. 1.500 m <sup>2</sup>	SO Lebensmittelmarkt	1.500
Rewe Reuschenberg	2.280	V 471	SO Lebensmittelmarkt/Drogeriemarkt, VK max. 2.280 m <sup>2</sup>	SO Lebensmittelmarkt	2.300
Rewe Norf	1.270	2/5 No	SO Lebensmittelmarkt, VK max. 1.270 m <sup>2</sup>	SO Lebensmittelmarkt	1.300
Edeka Furth-Mitte, Venloer Straße	1.450	V 348/1	SO Lebensmittelmarkt, VK max. 1.450 m <sup>2</sup>	SO Lebensmittelmarkt	1.500

Quelle: eigene Tabelle

### Sondergebiete für großflächige Nahversorgungsbetriebe außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche

Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche liegen einige Anbieter, die wichtige Bestandteile der Neusser Nahversorgung darstellen. Im Regelfall werden diese dargestellt, weil sie eine erhebliche Größenordnung erreichen oder sich aus der Darstellung im bisherigen FNP Bestandsrechte ergeben (Real-Markt, Bataverstraße). Der Real-Markt als SB-Warenhaus übernimmt eine bedeutende Versorgungsfunktion für die nördlichen Stadtbezirke insbesondere für Vogelsang. Ein Bebauungsplan existiert hier nicht. Künftig sollte dieser Standort durch Überplanung als Sondergebiet auf Ebene des Bebauungsplanes in seiner Verkaufsfläche begrenzt werden. Das SB-Warenhaus ist ein großflächiger und meist ebenerdiger Einzelhandelsbetrieb. Ein SB-Warenhaus ist dadurch gekennzeichnet, dass das Sortiment umfassend ist und dass er im Bereich des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs bis zu 100.000 Artikel anbietet. Der Umsatzschwerpunkt liegt mit mindestens 50 % im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel. Der Nonfood-Anteil beim Umsatz liegt bei ca. 35 – 50 %. Das SB-Warenhaus bietet seine Waren ganz oder überwiegend in Selbstbedienung ohne kostenintensiven Kundendienst mit hoher Werbeaktivität in Sonderangebotspreispolitik an. Der Standort ist grundsätzlich Pkw-kundenorientiert, entweder isoliert oder in gewachsenen und geplanten Zentren.

Für den Edeka-Markt in Derikum an der Schellbergstraße ist ein Bebauungsplan aufgestellt worden, dessen Festsetzungen künftig eine weitere Verkaufsflächenausdehnung an diesem nicht-integrierten Standort unterbinden. Diese Vorgabe wird in den Flächennutzungsplan übernommen. Trotz der jeweiligen dezentralen Lage nehmen beide Märkte eine Versorgungsfunktion für die Ortsteile Norf/Derikum und Vogelsang wahr und werden als Sondergebiete dargestellt (vgl. Tab. 26). Beide Märkte haben keine Überschneidungen mit den Einzugsbereichen von ZVB.


**Tab. 26:** Übersicht Sondergebiete für großflächige Nahversorgungsbetriebe außerhalb ZVB

Betrieb bzw. Standort	genehmigte VK in m <sup>2</sup>	B-Plan Nr.	B-Plan-Festsetzung	Darstellung im FNP	Darstellung VK max. m <sup>2</sup>
Real, Bataverstraße	6.676	-	-	SO SB-Warenhaus	6.700
Edeka, Derikum Schellbergstraße	3.696	179/1	GE, Einzelhandel gem. § 1/10 BauNVO, VK max. 3.696 m <sup>2</sup>	SO Lebensmittelmarkt	3.700

Quelle: eigene Tabelle

Es gibt weitere bedeutende Standorte von Nahversorgungs- bzw. Lebensmittel-SB-Betrieben außerhalb der gewachsenen Zentren, die realisiert wurden, weil keine geeigneten Ansiedlungsflächen in zentralen Lagen zur Verfügung standen. Die Standorte wohnungsnaher Anbieter außerhalb der ZVB sind insbesondere dann im Hinblick auf ihre Weiterführung zu unterstützen, wenn sie einerseits eine hohe Bevölkerungszahl innerhalb des Radius von 700 Metern aufweisen und zudem Siedlungsbereiche abdecken, die nicht den Einzugsbereichen der Zentralen Versorgungsbereiche bzw. der dort ansässigen Lebensmittelmagnetbetriebe zuzuordnen sind. Wenn sich allerdings deren fußläufige Einzugsbereiche mit den Einzugsbereichen der Magnetbetriebe in den ZVB überschneiden, geht von diesen Betrieben zwar unter Umständen eine verbesserte fußläufige Versorgungsqualität aus, sie beeinträchtigen aber auch die Marktbedeutung der Lebensmittel-Magnetbetriebe in den Zentralen Versorgungsbereichen und gefährden damit deren Funktionsfähigkeit. Daher werden großflächige Betriebe, die in diese Kategorie fallen, nicht durch eine entsprechende Sondergebietsdarstellung gesichert – überwiegend liegen diese in dargestellten Gewerbegebieten wie z.B. in Hoisten Am Hagelkreuz oder in gemischten Bauflächen wie z.B. in Holzheim an der Bahnhofstraße. Diese Betriebe bleiben in ihrem Bestand gesichert, können jedoch keine Erweiterungsmöglichkeiten geltend machen. In Hoisten gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 Neukirchen in Verbindung mit der BauNVO 1968. Bereits seit vielen Jahren sind in diesem am nördlichen Ortsrand von Hoisten gelegenen Gewerbegebiet ein großflächiger Lebensmittelvollsortimenter (Edeka-Center) sowie die Discounter Lidl und Plus vorhanden. Sobald Erweiterungsabsichten bekannt werden, wird der BP 17 auf die aktuelle BauNVO umgestellt, der genehmigte nahversorgungsrelevante Einzelhandel auf den Bestand beschränkt sowie die Neuansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe ausschließt. Diese Maßgabe gilt auch für die anderen Betriebe außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche.

Im Neusser Stadtgebiet gibt es drei Lebensmittel-SB-Betriebe, die in Ergänzung der in den ZVB ansässigen Lebensmittel-SB-Betriebe wichtige Aufgaben der wohnungsnahen Versorgung übernehmen: hierbei handelt es sich um den Edeka Lebensmittelvollsortimenter am Berghäusenschweg im Statistischen Bezirk Augustinusviertel, um den Penny Lebensmitteldiscounter an der Euskirchener Straße im Statistischen Bezirk Erttal sowie um den Edeka an der Böcklerstraße in Vogelsang.

Nur der Nahversorgungsmarkt an der Böcklerstraße überschreitet mit 1.350 m<sup>2</sup> (inkl. Backshop) die Schwelle der Großflächigkeit. Für diesen Betrieb ergibt sich keine planerische Erforderlichkeit der Steuerung durch eine Sondergebietsfestsetzung im FNP,



da er in integrierter Lage von Wohngebieten zu finden ist. Bei der Einzelfallbetrachtung auf Ebene der Genehmigung des Marktes wurde - gutachterlich gestützt - die Vermutungsregel gem. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO widerlegt, da Anhaltspunkte dafür bestehen, dass keine wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegen. Als Nahversorgungsbetrieb kann für ihn eine atypische Fallgestaltung geltend gemacht werden, da er vorrangig eine verbesserte Versorgung der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich erreicht. Der Einzugsbereich des Betriebes ist bislang unterversorgt und der Standort ist insbesondere für die nicht-motorisierte Wohnbevölkerung allgemein gut zu erreichen. Er ist städtebaulich integriert und als klassischer Nahversorger mit einem niedrigen Non-Food-Anteil tatsächlich verbrauchernah. Er ist also verträglich in sein Umfeld eingebunden. Der Bebauungsplan Nr. 190 setzt für den Supermarktstandort ein WA fest. Eine Erweiterung des Marktes ist daher nicht möglich.

#### 4.4.3 Zentrale Versorgungsbereiche

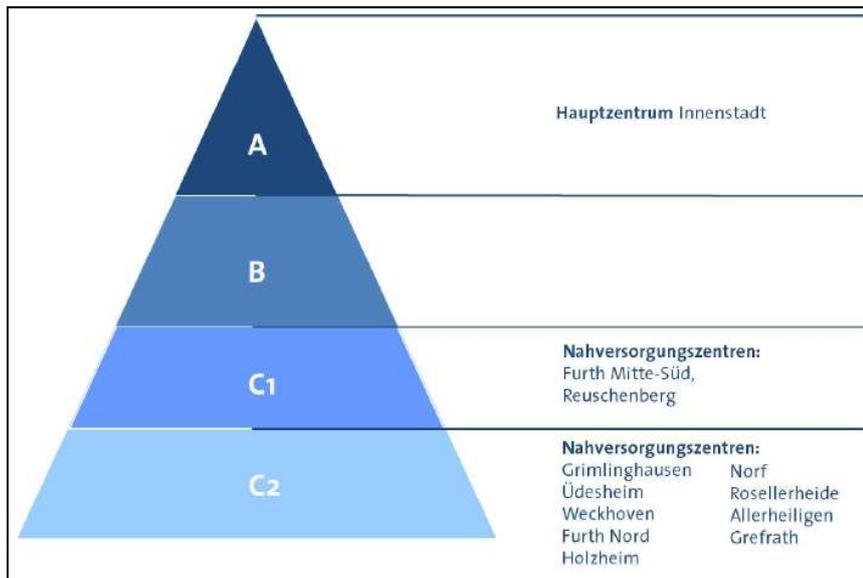
Kernelement der Steuerung der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung in Neuss ist die Konkretisierung des Belangs der Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche durch die Bestimmung der Abgrenzung und Funktionalität der Zentralen Versorgungsbereiche. So wird ein räumlich-funktionales Zentrenmodell definiert, das die planerisch gewollte Zentrenhierarchie einer Kommune abbildet. Neben der vorhandenen Standortstruktur hat das Zentrenmodell auch die Entwicklungsperspektiven zu berücksichtigen. Aufbauend auf dem Status quo, also der Beschreibung der aktuellen Versorgungsfunktion, können auch etwaige Potenzialstandorte zur Erweiterung der Zentralen Versorgungsbereiche betrachtet werden.

Ein Zentraler Versorgungsbereich soll nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine Funktion für die Versorgung der Bevölkerung eines bestimmten Einzugsbereichs übernehmen. Der Status setzt zudem eine „integrierte Lage“ voraus. Der Zentrale Versorgungsbereich sollte auch ohne Pkw-Nutzung für die zu versorgende Bevölkerung erreichbar sein. Die Einordnung der Zentralen Versorgungsbereiche im Neusser Stadtgebiet berücksichtigt zum einen deren städtebauliche Situation, zum anderen die handelswirtschaftliche Ausstattung und Leistungsfähigkeit. Je nach Versorgungsfunktion sind in Neuss nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept drei Stufen Zentraler Versorgungsbereiche zu unterscheiden (vgl. Abb. 24):

- Hauptzentrum Innenstadt (A-Zentrum)
- Nahversorgungszentren erster Stufe (C1-Zentren)
- Nahversorgungszentren zweiter Stufe (C2-Zentren)



**Abb. 24:** Stufen Zentraler Versorgungsbereiche in Neuss



**Quelle:** Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2015: S. 54

Zur verfahrensmäßigen Absicherung der damit verbundenen Rechtswirkungen werden die Zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan gem. § 5 Abs. 2 Satz 2 Nr. d BauGB überlagernd dargestellt. Bestandteil der Darstellung im Flächennutzungsplan sind die Lage der Zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet, die Hierarchisierung sowie die exakte Abgrenzung der Bereiche. Die Herleitung der Zentrengliederung ergibt sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und ist bereits im Kapitel 3.7 dargelegt.

Die rechtliche Wirkung der Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche bezieht sich in erster Linie auf das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neuss sowie etwaiger Fortschreibungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen als positive Planaussage. Zwar können Zentrale Versorgungsbereiche nicht in Bebauungsplänen festgesetzt werden. Allerdings können in Bebauungsplänen Festsetzungen getroffen werden, durch die die zu Zentralen Versorgungsbereichen gehörenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ihre bauplanungsrechtlichen Grundlagen erhalten. In Betracht kommen insbesondere Festsetzungen von Misch-, Kern- und Sondergebieten für den Einzelhandel, aber auch ergänzende Regelungen über städtebauliche Verträge.

Das Einzelhandelsgutachten und Zentrenkonzept fokussiert sich auf bestehende Zentrale Versorgungsbereiche. Die Entwicklung weiterer neuer Versorgungsbereiche, die keine Unverträglichkeit mit bestehenden Zentralen Versorgungsbereichen haben, ist im Rahmen des Entwicklungsgebotes und in Verbindung mit einem Beschluss zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch außerhalb der Darstellungen des FNP möglich.

Nachfolgend werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Zentralen Versorgungsbereiche thematisiert.



### **Hauptzentrum Innenstadt (A-Zentrum)**

Die Neusser Innenstadt übernimmt eine stadtweite Versorgungsfunktion für die rund 160.000 Einwohner. Sie ist die größte städtische Einkaufslage und weist die tiefste Branchendifferenzierung in vielen Sortimentsbereichen auf. Einige Magnetbetriebe strahlen auch über das Stadtgebiet hinaus aus. Mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche wird zudem durch das Schlüsselsortiment Bekleidung/Schuhe/Schmuck belegt. Weitere wichtige Branchen sind Einrichtungsbedarf, Nahrungs- und Genussmittel und Gesundheit / Körperpflege. Eine im Vergleich mit den Wettbewerbsstandorten übergeordnete Bedeutung ergibt sich auch bei Bücher / Schreibwaren / Büro. Die Magnetbetriebe der Innenstadt sind Galeria Kaufhof, H & M, TK Maxx, Heinemann Textilhaus, C & A sowie Rewe, Aldi und die Drogeriemärkte dm und Rossmann. Mit Ausnahme des Aldi Lebensmitteldiscounters befinden sich alle Betriebe entlang der Hauptlaufachse. Dort sind auch deutlich mehr Filialisten ansässig als in den angrenzenden Randlagen, die verstärkt als Standorte des inhabergeführten kleinteiligen Facheinzelhandels gewählt werden. Auch in Bezug auf die Komplementärnutzungen übernimmt die Innenstadt eine besondere Funktion, da in den vier unterschiedenen Sparten ein hoher Anteil qualitativvoller Angebote bereitgestellt wird. Weitere Impulse auf die Kundenfrequenz werden insbesondere durch die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen ausgelöst.

Die räumliche Abgrenzung des Hauptzentrums orientiert sich an der bestehenden Verteilung des Einzelhandels und bezieht keine größeren angrenzenden Potenzialflächen ein. Sie wird durch den Verlauf des überwiegend fußgängerartigen Hauptstraßenzuges Krefelder Straße / Niederstraße / Büchel / Oberstraße sowie durch die abzweigenden Einkaufsbereiche und Stadtplätze geprägt, die zwischen dem Hauptbahnhof und dem Kreishaus Neuss an der Oberstraße vollständig in die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs integriert sind.

### **Nahversorgungszentrum Furth Mitte-Süd (C1-Zentrum):**

Das Nahversorgungszentrum übernimmt eine Versorgungsfunktion für die beiden Statistischen Bezirke Furth Mitte und Furth Süd. Das Einzugsgebiet umfasst damit im Wesentlichen rund 17.000 Einwohner. Aus dem benachbarten statistischen Bezirk Morgensternsheide (ca. 540 Einwohner) sind ebenfalls Kaufkraftzuflüsse zu erwarten; dort existiert kein Lebensmittelbetrieb. Das Einzelhandelsangebot umfasst primär Sortimente des kurzfristigen Bedarfs. Zwei Betriebe des mittelfristigen Bedarfs sowie vier Betriebe, die vorwiegend langfristige Sortimente anbieten, ergänzen das Einzelhandelsangebot.

Die Abgrenzung des ZVB orientiert sich maßgeblich am Einzelhandelsbesatz entlang der Further Straße und den aktuellen und perspektivischen Standorten der Lebensmittel-Magnetbetriebe im Abschnitt zwischen den Straßen Am Kivitzbusch und Alemannenstraße. Mögliche Potenzialflächen sind einbezogen.

### **Nahversorgungszentrum Reuschenberg (C1-Zentrum)**

Der Zentrale Versorgungsbereich Reuschenberg übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für die rund 7.300 Einwohner des gleichnamigen Statistischen Bezirks der Stadt Neuss. Der östlich angrenzende statistische Bezirk Selikum (rund 1.100 Einwohner) verfügt derzeit nicht über eine angemessene Versorgungssituation, sodass die Nahversorgung primär durch die Betriebe in Reuschenberg übernommen wird. Der



Angebotsschwerpunkt des Nahversorgungszentrums liegt in den Branchen des kurzfristigen Bedarfs, der von rund 60% der Betriebe bedient wird und etwa die Hälfte der Verkaufsfläche belegt. Die übrigen zehn Einzelhandelsbetriebe bieten überwiegend Sortimente des mittel- oder des langfristigen Bedarfs an. Ein Elektronikfachgeschäft ist in diesem Bereich der größte Anbieter. Durch den neuen Supermarkt mit ca. 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Standort Kirmeswiese wird die Magnetfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches deutlich gestärkt.

Das Nahversorgungszentrum Reuschenberg erstreckt sich entlang der Bergheimer Straße zwischen der Finkenstraße/ Erprather Straße im Süden bis zu den Grundstücken in Höhe des Narzissenweges.

#### **Nahversorgungszentrum Grimlinghausen (C2-Zentrum):**

Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums ist in erster Linie auf die Bevölkerung des statistischen Bezirks Grimlinghausen mit seinen rund 8.400 Einwohnern ausgerichtet. Aufgrund der neuen Wohnbauflächendarstellungen ist langfristig mit weiterem Bevölkerungszug zu rechnen. Im angrenzenden Statistischen Bezirk Gnadental kann eine Nahversorgung der Einwohnerschaft derzeit nicht gewährleistet werden. Die Versorgungsaufgaben werden teilweise mit übernommen. Das Nahversorgungszentrum hat seinen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf.

Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches umfasst die südlichen Straßenseiten der Von-Holte-Straße, des Cyriakusplatzes und des Kirchwegs und bezieht den Römerplatz auf der anderen Seite der Bonner Straße mit ein.

#### **Nahversorgungszentrum Uedesheim (C2-Zentrum):**

Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums bezieht sich ausschließlich auf den gleichnamigen statistischen Bezirk mit etwa 4.400 Einwohnern. Erst durch die geplanten Wohnbauentwicklungen werden die Anforderungen an die Mindest-Mantelbevölkerung eines Nahversorgungszentrums erfüllt. Der Edeka-Supermarkt (ca. 800 m<sup>2</sup>) ist der einzige Magnetbetrieb des Nahversorgungszentrums und maßgeblich für die Funktionalität der Versorgungslage.

Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums orientiert sich am Kernbereich der Nutzungen entlang der Rheinfährstraße zwischen den Straßen Am Kiwittenberg und der Macherscheider Straße. Berücksichtigt werden primär die anliegenden Grundstücke. An der Himmelgeister Straße wird im rückwärtigen Bereich des Edeka-Supermarkts der betriebszugehörige Parkplatz in die Abgrenzung einbezogen, um dort eine Erweiterung des Magnetbetriebs zu ermöglichen.

#### **Nahversorgungszentrum Weckhoven (C2-Zentrum):**

Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums beschränkt sich auf den statistischen Bezirk Weckhoven mit rund 9.000 Einwohnern. Das Angebot des Nahversorgungszentrums wird durch einen Lebensmitteldiscounter der Fa. Netto geprägt. Trotz seiner Vergrößerung auf rund 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weist der Betrieb aufgrund seiner Größe und der fehlenden Einsehbarkeit/ Werbewirksamkeit Funktionsschwächen aus. Auch der Großteil der weiteren Einzelhandelsnutzungen ist dem kurzfristigen Bedarf zuzuordnen.



Die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich an der Ladenzeile der Otto-Wels-Straße und dem Kreuzungsbereich zur Hoistener Straße, da sich hier die Nutzungen konzentrieren.

#### **Nahversorgungszentrum Furth-Nord (C2-Zentrum):**

Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums bezieht sich auf den statistischen Bezirk Furth-Nord mit etwa 4.900 Einwohnern sowie auf Teile des unmittelbar angrenzenden Bezirks Vogelsang (insgesamt rund 6.600 Einwohner im statistischen Bezirk). Durch Darstellung von neuen Wohnbauflächen in Furth-Nord und Vogelsang ist langfristig mit einer steigenden Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet zu rechnen. Als Magnetbetrieb fungierte bis zu seiner Schließung der Edeka-Supermarkt (700 m<sup>2</sup>) an der nördlichen Grenze der Versorgungslage. Ergänzt wird die Versorgung im kurzfristigen Bereich durch eine Reihe von Lebensmittelhandwerksbetrieben, Apotheken, Optikern und Hörgeräteakustikern. Weiterhin befinden sich Betriebe zur Deckung des langfristigen Bedarfes innerhalb des Nahversorgungszentrums.

Die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs orientiert sich am Standort des (ehemaligen) Lebensmittel-Magnetbetriebs und der fußläufig erreichbaren angrenzenden Einzelhandelslage. Dies ist der Bereich an der Kaarster Straße und Viersener Straße.

#### **Nahversorgungszentrum Holzheim (C2-Zentrum)**

Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums ist in erster Linie auf die Bevölkerung des gleichnamigen statistischen Bezirks mit rund 7.800 Einwohnern ausgerichtet. Die Versorgungsbedeutung wird sich kurzfristig durch die Realisierung eines Neubaugebiets ausweiten. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarf. Magnetbetriebe sind der neue Aldi-Markt und ein neuer Drogeriemarkt im Bereich Bahnhofstraße/ Maximilianstraße. Nur vier weitere Einzelhandelsbetriebe ergänzen das Angebot. Der Nettomarkt am Hindenburgplatz existiert hingegen seit kurzem nicht mehr. Dagegen ist ein vergleichsweise differenziertes Angebot von Komplementärnutzungen ansässig.

Das Nahversorgungszentrum orientiert sich räumlich am Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz entlang der Verbindung aus Bahnhof und Hauptstraße zwischen dem Bahnhof Holzheim und dem Hindenburgplatz.

#### **Nahversorgungszentrum Grefrath (C2-Zentrum)**

Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums konzentriert sich auf den gleichnamigen statistischen Bezirk, in dem rund 3.500 Einwohner leben. Zur langfristigen Stärkung der Mantelbevölkerung ist im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche an der Lanzerather Straße dargestellt. Bisher ist innerhalb der abgegrenzten Versorgungslage kein Magnetbetrieb ansässig, eine Ansiedlung ist jedoch möglich. Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sind mit Ausnahme zweier Spezialanbieter auf die Grundversorgung ausgerichtet.

Die räumliche Abgrenzung orientiert sich am Bestand der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen entlang der Lüttenglehner Straße von der Einmündung der Trockenpützstraße einschließlich einer Potenzialfläche für einen Lebensmittel-Betrieb.



#### **Nahversorgungszentrum Norf (C2-Zentrum)**

Das Nahversorgungszentrum Norf übernimmt eine Versorgungsfunktion für die etwa 10.400 Einwohner des gleichnamigen statistischen Bezirks der Stadt Neuss. Weitere rund 500 Einwohner werden durch mittelfristige Wohnbauplanungen im südlichen Siedlungsteil Norfs erwartet. Seit 2016 existiert ein Lebensmittelvollsortimenter mit rund 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als wichtiger Magnetbetrieb. Die Einzelhandelsnutzungen sind auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und werden im mittel- und langfristigen Bedarf durch einen Fabrikverkauf für Bekleidung und einen Küchenfachmarkt ergänzt, deren Kunden aus einem weiträumigeren Einzugsbereich stammen.

Die räumliche Abgrenzung orientiert sich an dem Einzelhandelsbesatz rund um den Lessingplatz bis zur Einmündung des Feuerbachwegs in die Südstraße und bezieht auch die zur Thomas-Mann-Straße ausgerichteten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen ein.

#### **Nahversorgungszentrum Rosellerheide (C2-Zentrum)**

Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums bezieht sich auf Teile des statistischen Bezirks Rosellen. Die insgesamt rund 14.500 Einwohner des Bezirks werden dem Zentralen Versorgungsbereich Rosellerheide anteilig zugeordnet, da der Stadtbezirk mit Allerheiligen über einen weiteren Zentralen Versorgungsbereich verfügt. Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde dem Zentralen Versorgungsbereich Rosellerheide im Jahr 2014 eine Einwohnerschaft von ca. 5.600 Personen zugeordnet. Mittel- bis langfristig wird sich die Versorgungsbedeutung durch die Darstellung von Wohnbauflächen erhöhen. Der Rewe-Supermarkt ist als Magnetbetrieb des Nahversorgungszentrums zu bewerten. Allerdings belegt er eine unterdurchschnittliche Verkaufsfläche (ca. 650 m<sup>2</sup>) und liegt rückwärtig an der Neukirchener Straße. Weitere kleinteilige Anbieter des täglichen Bedarfs ergänzen die Versorgungsfunktion, jeweils ein Einzelhandelsbetrieb ist darüber hinaus dem mittel- und dem langfristigen Bedarf zuzuordnen.

Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums orientiert sich am Standort des Rewe-Supermarkts am Eibenweg / Pitter-un-Paul-Platz und zieht sich über die Neukirchener Straße bis zum Kreuzungsbereich von Neuenberger Straße und Alte Hauptstraße, wo sich einige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote befinden.

#### **Nahversorgungszentrum Allerheiligen (C2-Zentrum)**

Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums bezieht sich auf Teile des statistischen Bezirks Rosellen. Die rund 14.500 Einwohner werden dem Zentralen Versorgungsbereich Allerheiligen wie oben beschrieben anteilig zugeordnet. Durch die Realisierung von Neubaugebieten wird sich die Einwohnerschaft kontinuierlich erhöhen. Der Rewe-Supermarkt (1.370 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Aldi (700 m<sup>2</sup>) fungieren als Magnetbetriebe. Im Zentralen Versorgungsbereich sind drei Komplementärnutzungen ansässig. Hinzu kommen Einrichtungen in dem angrenzenden Gewerbebau. Mittel- bis langfristig ist eine Umstrukturierung und Verkaufsflächenerweiterung durch Nutzung der in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogenen Gewerbehallen vorgesehen.



Die räumliche Abgrenzung des ZVB Allerheiligen orientiert sich an den bestehenden Standorten der beiden Lebensmittelmagnetbetriebe und dem südlich angrenzenden geplanten Standort der Verlagerung des Aldi-Lebensmitteldiscounters und der Ansiedlung von Fachmärkten. Damit befindet sich der Zentrale Versorgungsbereich in südlicher Randlage des historischen Ortskerns im Übergang zum Neubaugebiet.

#### 4.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Flächennutzungsplan ist die Grundausstattung mit Einrichtungen und Anlagen, die der Allgemeinheit gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dienen (Gemeinbedarf), zu berücksichtigen. Diese werden durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe,
- Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit und
- fehlende oder untergeordnete Bedeutung von privatwirtschaftlichem Gewinnstreben.

Hierzu zählen z. B. Schulen, Kirchen, Sport- und Spielanlagen sowie sonstige der Allgemeinheit sowie sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude. Typischerweise erbringt die öffentliche Hand zum Gemeinbedarf zählende Güter und Dienstleistungen. Daneben existieren jedoch zahlreiche Anbieter in privater oder teilprivater Organisationsform, die im öffentlichen Auftrag handeln.

Die meisten Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs sind in den Baugebieten der BauNVO (allgemeine Wohngebiete, Misch(Kern-)gebiete, Gewerbegebiete) allgemein, oder zumindest ausnahmsweise, zulässig, so dass ihre Darstellung im Flächennutzungsplan nicht per se erforderlich ist. Auch sind Bedarfsermittlungen zur Anzahl, der fachlichen Ausrichtung und Lage von Gemeinbedarfseinrichtungen den jeweiligen Fachplanungen vorbehalten.

Vor diesem Hintergrund und weil der Flächennutzungsplan die Aufgabe besitzt, die Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen, ist jede einzelne Gemeinbedarfseinrichtung individuell zu prüfen, ob sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan bedarf. Im vorliegenden Flächennutzungsplan geschieht dies, sofern mindestens eines der folgenden Kriterien zutrifft:

- die jeweilige Anlage oder Einrichtung ist von gesamtstädtischer, oder (über-) regionaler Bedeutung [im Sinne der Stadt Neuss als Mittelzentrum zwischen den Oberzentren Düsseldorf, Krefeld, Mönchengladbach und Köln] oder
- die Darstellung im Flächennutzungsplan ist für die städtebauliche oder fachplanerische Standortsicherung und Standortvorsorge erforderlich / sinnvoll [eindeutige Nutzungszuweisung auf der Ebene des FNP] oder
- die Gesamtfläche der Anlage oder Einrichtung überschreitet die Darstellungsschwelle von 0,5 ha.

„Flächen für den Gemeinbedarf“ unterhalb der Darstellungsschwelle werden mit dem jeweiligen Symbol dargestellt und oberhalb der Darstellungsschwelle zusätzlich farblich kenntlich gemacht. Dabei wird die Systematik gemäß Tab. 27 angewandt.



Befinden sich mehrere Einrichtungen der gleichen Gemeinbedarfskategorie am selben Standort, so wird zudem nur ein Symbol dieser Kategorie gesetzt (z. B. mehrere Schulen an einem Standort). Bei der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist zu beachten, dass die Grundausrichtung der jeweiligen Gemeinbedarfsfläche erhalten bleibt. Allerdings können deutlich untergeordnete Nutzungen die Gemeinbedarfseinrichtung ergänzen, z.B. kirchenbezogenes Wohnen.

**Tab. 27:** Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtung	Symbol
Öffentliche Verwaltungen	
Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen	
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
Rettungswesen und öffentlicher Sicherheit dienende Gebäude und Einrichtungen	

Quelle: eigene Tabelle

Eine Übersicht über sämtliche im Flächennutzungsplan enthaltenen Einrichtungen des Gemeinbedarfs findet sich im Anlagenband (vgl. Anlagen 1 bis 8).

### Gemeinbedarfsfläche Wendersplatz

Der Wendersplatz liegt als Bindeglied zwischen der historischen Kernstadt, dem Hafen und dem Rennbahngelände. Mit Blick auf die Silhouette der Stadt mit ihren stadtbildprägenden Bauten, wie dem St. Quirinuskloster, dem Zeughaus, dem Romaneum und dem rheinischen Landestheater bietet der Wendersplatz großes Potenzial für eine attraktive Gestaltung mit hohem Wiedererkennungswert und Aufenthaltsqualität. Historisch liegt das Areal außerhalb des mittelalterlichen Stadtgrundrisses, in Verlängerung des Hafenbeckens I und auf dem Verlauf des Erftarmes, der heute unterhalb der Platzfläche verrohrt fließt. Der Wendersplatz hat heute keine städtebauliche Fassung und wird hauptsächlich als Parkplatz genutzt. Damit wird dieser in seiner Gestaltung seinem Entréecharakter zur Innenstadt und Potential nicht gerecht.

Bereits 2012 hat der Rat der Stadt Neuss durch entsprechende Beschlüsse den Weg zur Entwicklung des östlichen Innenstadtrandes geebnet. So sind bereits erhebliche Stadterneuerungsmittel seitens des Landes Nordrhein-Westfalen geflossen, mit denen Projekte wie z.B. die Hafenpromenade, der Platz am Romaneum und Teile des Stadtmauerweges erfolgreich umgesetzt werden konnten. Die Entwicklung des Wendersplatzes und die Verknüpfung der Rennbahn mit der Innenstadt, bilden den Schlusspunkt der Stadterneuerungsmaßnahme „östlicher Innenstadtrand“. Vor diesem Hintergrund ist es städtebauliches Ziel, das vorhandene Flächenpotenzial zu aktivieren und einer innerstädtischen, gemeinbedarfsorientierten Nutzung zuzuführen. Angestrebt wird ein Nutzungsmix aus publikumsintensiven öffentlichen und /oder kulturellen sowie



bürgerschaftlichen Nutzungen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Gastronomie). Aufgrund der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt ist eine Einzelhandelsnutzung nicht vorgesehen. Wegen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen, der Nutzungen für das Schützenfest sowie der hohen verkehrlichen Belastung der angrenzenden Straßen, ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Um alle diese Ziele in ein stimmiges und umsetzungsfähiges Bild zu bringen, wird die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens angestrebt.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt als Gemeinbedarfsfläche. Gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan ändert sich der Flächenzuschnitt dieser Gemeinbedarfsfläche und aufgrund der oben beschriebenen Zielsetzung wird die Zweckbestimmung ergänzt (bisher nur öffentliche Verwaltung für die Einrichtung des Kreishauses, das an dieser Stelle obsolet geworden ist). Der Flächennutzungsplan stellt eine Gemeinbedarfsfläche mit den Symbolen für öffentliche Verwaltung, für kulturelle Zwecke, für Bildungseinrichtungen und für soziale Einrichtungen dar.

#### **4.5.1 Öffentliche Verwaltungen**

Im Flächennutzungsplan werden sämtliche Standorte der Stadtverwaltung Neuss dargestellt, sofern diese zur Kernverwaltung gehören. Das heißt ohne die in privatrechtliche Gesellschaftsformen überführten Verwaltungsteile, wie beispielsweise eigenbetrieblichen Einrichtungen oder GmbHs.

Die meisten Dienststellen der Stadtverwaltung sind in der Innenstadt, im Rathaus konzentriert. Darüber hinaus stellen die Bezirksverwaltungsstellen in Holzheim und Norf ein bürgernahes Angebot an Leistungen der Stadtverwaltung dar.

Als bevölkerungsstärkste Kommune im Rhein-Kreis Neuss ist die Stadt Neuss Standort eines der beiden Kreishäuser. Das Kreishaus in der Neusser Innenstadt beherbergt mehrere Dienststellen der Kreisverwaltung. Das zweite Kreishaus befindet sich in Grevenbroich.

Der Rolle als Mittelzentrum entsprechend ist die Stadt Neuss auch Standort eines Amtsgerichtes, des Finanzamtes, des Zollamtes sowie diverser Dienststellen der Bundesagentur für Arbeit und der Jobcenter.

#### **4.5.2 Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen**

##### **Regelschulen**

Die Stadt Neuss verfügt über ein differenziertes und vielfältiges Schulangebot sowohl bei den Grundschulen als auch bei den weiterführenden Schulen. Die Grundlagen der Darstellung im FNP stellen die Schulentwicklungspläne, die einer laufenden Fortschreibung und Anpassung unterliegen, sowie die Berichterstattung zur „Situation der Schullandschaft in Neuss“ dar. Als wichtigen Bereich der Daseinsvorsorge werden im Flächennutzungsplan alle Schulstandorte der öffentlichen Schulen und in der Regel der anerkannten Ersatzschulen dargestellt. Insbesondere bei der Ausstattung mit Grundschulen ist ein wohnungsnahes Angebot oberste Prämisse der Schulentwicklungsplanung.



Der Flächennutzungsplan stellt dar:

- sämtliche bestehende Grundschulen (an 25 Standorten),
- den einzig verbleibenden Realschulstandort,
- sämtliche vorhandene und geplante Gesamt- und Sekundarschulen (an 7 Standorten) sowie
- die acht vorhandenen Standorte der sieben Gymnasien.

Im Stadtgebiet Neuss befinden sich zudem vier Förderschulen, die vorwiegend auf die sonderpädagogische Förderung (geistige, emotionale und sprachliche Entwicklung) ausgerichtet sind.

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt alle aus den aktuellen Schulentwicklungsplänen und aus den Berichten zur „Situation der Schullandschaft“ folgenden Veränderungen der Schulstandorte. Auch aus Gründen einer nachhaltigen Standortvorsorge, ist es grundsätzlich Ziel städtischer Schulentwicklungsplanung keinen der Schulstandorte aufzugeben, sondern mit einer anderen Schulform / schulischen Nutzung weiter zu nutzen. Zwei Ausnahmen gibt es dennoch: Der Standort der Gesamtschule an der Erft „Am Lindenplatz“ in Weckhoven wird zukünftig aufgegeben, so dass der neue Flächennutzungsplan dort eine Wohnbauflächendarstellung vorsieht (vgl. Kap. 4.1). Auch der Standort der ehemaligen Heinrich-Böll-Schule in Weißenberg wird nicht mehr als eine Gemeinbedarfsfläche (Schule) vorgehalten. Hier stellt der FNP jetzt eine gemischte Baufläche dar (vgl. Kap. 4.2). Im Jahr 2015 ist ein neuer Schulstandort in Allerheiligen durch die Errichtung der Grundschule entstanden. Darüber hinaus sind keine neuen Schulstandorte in Planung.

#### **Weitere Schulen und Bildungsangebote**

Ebenfalls dargestellt werden die Schulen der berufsorientierten Bildung und des zweiten Bildungsweges. Die fünf Kollege stellen ein regional ausgerichtetes Bildungsangebot dar, das die mittelzentrale Bedeutung der Stadt Neuss unterstreicht.

Auch ist die Stadt Neuss Standort mehrerer privater (Fach)Hochschulen, die vielfältige Kooperationen mit der Wirtschaft in der Region pflegen.

Die private Ergänzungsschule Internationale Schule am Rhein in Neuss findet über die Darstellung als Sondergebiet im FNP Berücksichtigung (vgl. Kap. 4.4.1).

#### **Landesamt für Ausbildung, Fortbildung und Personalangelegenheiten der Polizei NRW (LAFP NRW)**

Das Areal der ehemaligen Fernmeldeschule der Deutschen Post in Neuss-Gnadental wird weiterhin als Gemeinbedarfseinrichtung dargestellt. Die aktuelle Nutzung als Polizeischule des Landes Nordrhein-Westfalen umfasst auf einer Fläche von ca. 5,8 ha neben den Schulungsräumen und Wohnbereichen auch den einbezogenen, bisher als Verkehrsfläche dargestellten Parkplatz. Ursprünglich ist dieser Gebäudekomplex als Pädagogische Hochschule entstanden. Diese wurde an diesem Standort im Jahr 1980 aufgegeben und es ist die Fernmeldeschule der Deutschen Bundespost mit Wohnungen für Lehrgangsteilnehmer eingezogen. Bereits für diese Nutzung ist eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt worden.



### Sonstige Bildungseinrichtungen

Zusätzlich bietet die Volkshochschule Neuss an ihrem Standort in der Innenstadt ein weitgefächertes Angebot an Bildungsmöglichkeiten für alle Altersstufen an. Weitere vergleichbar aufgestellte Bildungseinrichtungen im Flächennutzungsplan sind:

- das Fachseminar für Altenpflege / St. Elisabeth Akademie und
- das Familienbildungswerk AWO

Entsprechend der generellen Darstellungssystematik, werden alle Schulstandorte mit einem Symbol und sofern größer als 0,5 ha auch farblich kenntlich gemacht.

### 4.5.3 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge von Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts zu berücksichtigen. Zu diesen zählen die evangelische und katholische Kirche, jüdische Gemeinden und sonstige Religionsgemeinschaften, die Körperschaften des öffentlichen Rechts sind.

Im Flächennutzungsplan werden von allen anerkannten Kirchen und Religionsgemeinschaften genutzten Flächen dargestellt, ausgehend von den dort befindlichen Kirchengebäuden, Gemeindesälen und Klöstern. Entsprechend der generellen Darstellungssystematik werden die Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit einem Symbol und sofern die Fläche größer 0,5 ha ist, auch farblich (Flächen für den Gemeinbedarf) dargestellt. Neben ihrer religiösen Funktion dienen diese Einrichtungen oftmals auch der Seelsorge und bieten soziale Dienste in Form von Gemeinde- und Jugendarbeit an. Insbesondere größere Flächen / Standorte dienen auch erweiterten Zwecken wie z.B. Sozial- und Gemeinwesenarbeit, gesundheitlichen Zwecken, Kindertageseinrichtungen, dem Wohnen für Gruppen mit besonderen Anforderungen an den Wohnraum. Diese Nutzungen sind oftmals mit der kirchlichen Zweckbindung dieser Gemeinbedarfsflächendarstellung verknüpft.

Aufgrund der demographischen Entwicklung ist auch zukünftig mit Veränderungen in der Ausstattung des Stadtgebietes mit kirchlichen Einrichtungen zu rechnen. Der Flächennutzungsplan trägt dieser Entwicklung durch die stärker generalisierte Darstellung Rechnung, da dadurch eine höhere Flexibilität hinsichtlich Nachnutzungsmöglichkeiten besteht. So sind kirchliche Gebäude und Einrichtungen in der Regel auch in gemischten Bauflächen sowie Wohnbauflächen und – als Ausnahme – auch in gewerblichen Bauflächen zulässig.

Die Belange sonstiger Religionsgemeinschaften und Weltanschauungsgemeinschaften, zu denen auch die muslimischen Vereine gehören, verfügen nicht über das vorgenannte Darstellungsprivileg. Sie sind zudem in zahlreichen Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässig und bedürfen einer Sicherung auf der Ebene des FNP nicht.

Die Moschee in Neuss-Derikum des DITIB Türkisch Islamische Kultur Verein e.V. dient neben religiösen Zwecken auch schwerpunktmäßig der Kulturpflege und wird daher mit dem Symbol „Gebäude und Einrichtungen der Kultur“ dargestellt.



#### 4.5.4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Einrichtungen und Anlagen der sozialen Infrastruktur richten ihre Standortwahl üblicherweise nach Kundennähe und Erreichbarkeit aus. Zunehmend spielen jedoch auch betriebswirtschaftliche Gesichtspunkte und die Verfügbarkeit passender Immobilien eine wichtige Rolle.

Beratungsstellen karitativ arbeitender Verbände, Kirchen und Gesellschaften sind in allen relevanten Baugebieten nach der BauNVO zulässig. Aus städtebaulichen Gründen ist deren Sicherung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung daher nicht erforderlich. Vergleichbar verhält es sich mit Einrichtungen und Anlagen mit gewerblichem Charakter, beispielsweise Ausbildungswerkstätten und gemeinnützig arbeitenden Betrieben. Ein weiteres Beispiel sind Senioren(pflege)heime und Seniorentagesstätten die allgemein hin dem Wohnen zugerechnet werden können.

Im Flächennutzungsplan werden daher nur folgende gesamtstädtisch bedeutende und fachplanerisch an bestimmte Stadtteile gebundene Anlagen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur dargestellt:

- sämtliche bestehende und geplante Kindergarten- und Kindertagesstättenstandorte (rund 90 Standorte, Provisorien bleiben unbeachtet)
- die beiden Jugendeinrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung: das Greyhound und das Haus der Jugend
- die fünf Einrichtungen der stadtteilbezogenen Gemeinwesenarbeit: das Bürgerhaus Erfttal, das Haus Derikum, das Haus im Weckhofer Feld, der Treff 3 und der Treff 20

#### Weitere Darstellung von Einrichtungen mit Sozialen Zwecken

Neben den oben aufgeführten Einrichtungen wird auch die Jugendherberge in Uedesheim, aufgrund ihrer Flächengröße und der planungsrechtlichen Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche auf Bebauungsplanebene, als Gemeinbedarfseinrichtung im Flächennutzungsplan dargestellt. Des Weiteren bedarf auch das „Wohnhaus Bauerbahn“ der Lebenshilfe Neuss e.V. als eine im Außenbereich nicht zulässige, an dieser Stelle jedoch gewollte, Wohnnutzung einer planungsrechtlichen Sicherung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

Eine Übersicht über alle sozialen Angebote und Einrichtungen in Neuss enthält das laufend fortgeschriebene Sozialmonitoring bzw. der Sozialatlas der Stadt Neuss.

#### 4.5.5 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Im Flächennutzungsplan werden sämtliche Krankenhäuser im Stadtgebiet sowie das Fachkrankenhaus für Psychiatrie und Psychotherapie dargestellt. Dabei handelt es sich um folgende Einrichtungen:

- Rheinlandklinikum Neuss GmbH – Lukaskrankenhaus,
- Rheinlandklinikum Neuss GmbH – Rheintor Klinik,
- St. Augustinus-Kliniken – Johanna-Etienne-Krankenhaus und
- St. Augustinus-Kliniken – St. Alexius- / St. Josef-Krankenhaus.



#### 4.5.6 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Beinahe jeder fünfte Neusser ist in einem Sportverein aktiv. Rund 130 Sportvereine nutzen ein breitgefächertes Angebot an Sportanlagen, das dezentral im Stadtgebiet verteilt ist. Für die Flächennutzungsplanung sind zwei Typen von Sportanlagen relevant: Überwiegend baulich geprägte Sportanlagen wie Sport- und Turnhallen sowie Hallenbäder sind als Gemeinbedarfseinrichtungen für sportliche Zwecke zu verstehen und werden dementsprechend in diesem Kapitel behandelt. Demgegenüber fallen die Bezirkssportanlagen und die Freibäder sowie die sonstigen freiraumbezogenen Sportangebote in die Kategorie der Freiraumnutzung und werden dementsprechend in Kapitel 7 thematisiert.

Einen Sonderfall stellt die Indoorskihalle in Grefrath samt Klettergarten und -wand dar. Aufgrund ihrer kommerziellen Nutzung und bedingt durch das vorhandene Planungsrecht wird diese als Sondergebiet dargestellt (vgl. Kap. 4.4.1).

Da Sport- und Turnhallen üblicherweise den Schulstandorten räumlich zugeordnet sind, erfolgt in diesen Fällen keine separate Darstellung durch ein Symbol. Die Darstellung geht in der der Schule zugeordneten Gemeinbedarfsfläche auf. Gleiches gilt für die meisten Sporthallen, die sich am Rande oder innerhalb der Bezirkssportanlagen befinden. Diese werden in der Regel ebenfalls nicht eigenständig dargestellt, sondern sind in der Grünflächendarstellung der Bezirkssportanlage integriert. Es gibt allerdings einzelne Ausnahmen. Dabei handelt es sich um:

- die Eissporthalle im Südpark in Reuschenberg,
- die Sporthallen im Jahnstadion im Stadionviertel und
- das Nordbad im Nordpark in Weißenberg.

Diese werden aufgrund ihrer besonderen Funktionen bzw. aufgrund ihrer nicht mehr untergeordneten Bedeutung innerhalb der Grünflächendarstellungen mit Hilfe des entsprechenden Gemeinbedarfssymbols in den Grünflächen dargestellt,

Des Weiteren werden sechs solitär liegende Sport- bzw. Schwimmhallen, die weder Schulstandorten noch einer Bezirkssportanlage zugeordnet werden können, als sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen durch das entsprechende Symbol und teilweise durch eine flächige Darstellung gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um

- die Mehrzweckhalle Holzheim,
- die Sporthalle Allerheiligen,
- die Sporthalle Weckhoven,
- das Stadtbad in der Innenstadt,
- die Turnhalle in Uedesheim und
- die Turnhalle der Turngemeinde Neuss von 1848 e.V. im Dreikönigenviertel.

#### 4.5.7 Dem Rettungswesen und der öffentlichen Sicherheit dienende Gebäude und Einrichtungen

Abweichend von den Vorgaben der Planzeichenverordnung finden sich im Neusser Flächennutzungsplan zusätzlich Gebäude und Einrichtungen, die dem Rettungswesen



und der öffentlichen Sicherheit dienen. Unter diese Darstellungskategorie fallen im Wesentlichen die Standorte der Feuerwehr und der Polizei. Jedoch werden auch weitere Einrichtungen, die mindestens eine der beiden Funktionen erfüllen, in den FNP aufgenommen. Im Einzelnen werden folgende Standorte im FNP dargestellt:

- die hauptamtliche Feuerwache im Hammfeld,
- acht bestehende Standorte der freiwilligen Feuerwehr sowie ein geplanter Standort in den Stadtteilen (Innenstadt, Grimlinghausen, Uedesheim, Furth, Holzheim, Grefrath, Hoisten (geplant), Norf und Rosellen),
- die drei Rettungswachen Süd, Mitte (wird zusammen mit der hauptamtlichen Feuerwache dargestellt) und Nord (wird zusammen mit der freiwilligen Feuerwehr in der Furth dargestellt),
- die Kreisleitstelle für den Rettungsdienst und Feuerschutz,
- der Standort des Technischen Hilfswerks (THW) im Stadionviertel,
- die Kreispolizeibehörde an der Jülicher Landstraße und
- die vier Polizeibezirkdienststellen (Innenstadt, Reuschenberg, Furth, Norf).

#### 4.5.8 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Als große kreisangehörige Stadt verfügt Neuss über eine Vielzahl von kulturellen Einrichtungen mit überregionaler Attraktivität, sei es in öffentlicher oder privater Trägerschaft. Im Flächennutzungsplan werden – neben der Moschee – Einrichtungen der bildenden, darstellenden und musikalischen Kunst von ebendieser Bedeutung aufgenommen. Dabei handelt es sich im Detail um:

- Museen:  
das Clemens-Sels-Museum und das Rheinische Schützenmuseum Neuss
- Theater und Bühnen:  
das Rheinische Landestheater, das Zeughaus, das Globe-Theater, das Theater am Schlachthof (TAS) und das (Programm-)Kino HITCH
- Weitere Orte für Kunst und Kultur:  
die Musikschule, das Kulturforum Alte Post, die Stadtbibliothek, das Stadtarchiv und das Atelierhaus HansasträÙe

Die Darstellung erfolgt in der Regel durch ein Symbol, im Zusammenhang mit anderen Gemeinbedarfseinrichtungen ist auch eine flächige Darstellung hinterlegt.

Der Kulturräum Hombroich mit dem Museum Insel Hombroich, dem Kirkeby Feld und der ehemaligen Raketenstation wird trotz seiner kulturellen Bedeutung nicht als kulturelle Gemeinbedarfseinrichtung im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 a) BauGB eingeordnet. Er erhält neben der Sondergebiedsdarstellung der ehemaligen Raketenstation die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kultur und Museum“ sowie Waldflächen, da die Freiraumstrukturen an dieser Stelle dominieren und den Kulturräum Hombroich entscheidend prägen (vgl. Kap. 7.1.8).



## 5 VERKEHR

Auf der Grundlage der §§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB werden im FNP Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Als überörtlicher Verkehr ist dabei der übergemeindliche Verkehr, der eine Gemeinde mit den Nachbargemeinden und dem darüber hinausgehenden räumlichen Bereich verbindet, aber auch ein solcher Verkehr, der durch das Gemeindegebiet mit überörtlicher Bedeutung hindurchgeführt wird, zu verstehen. Zu den Flächen des überörtlichen Verkehrs zählen neben den Autobahnen und autobahnähnlichen Straßen (Schnellstraßen) sowie sonstigen Bundesfern- und Landesstraßen auch Flächen für die Eisenbahn (Trassen und Bahnanlagen). Örtliche Hauptverkehrszüge können u. a. Verbindungsstraßen zwischen Ortsteilen, wichtige Zubringer- und Sammelstraßen sowie Ringstraßen zur Erschließung der zentralen Ortsbereiche sein.

Für diese Anlagen sichert der FNP die Flächen und Trassen. Einzelne Fahrstreifen, Gleise oder der exakte Ausbau an Knotenpunkten sind allerdings ebenso wenig dem Flächennutzungsplan zu entnehmen wie Rad- und Fußwegführungen sowie Haltestellen des straßengebundenen ÖPNV. Diese sind Teil der Verkehrsflächen bzw. Bahnanlagen oder gehen in der übergeordneten Nutzung auf.

### 5.1 Straßenverkehr

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Straßenverkehrsnetz ist aus dem im Verkehrsentwicklungsplan von 2003 / 2004 definierten Hauptstraßennetz abgeleitet worden (vgl. Tab. 28 und Abb. 25). Dabei werden bis auf wenige Ausnahmen, deren Verkehrsbedeutung sich abweichend von den Planungen des VEP entwickelt hat, sämtliche Schnellverkehrs-, Hauptverkehrs- und Hauptsammelstraßen in den FNP übernommen. Zu diesen zählen zum einen die klassifizierten Straßen in Form von Bundesfern-, Landes- und Kreisstraßen und zum anderen verkehrswichtige örtliche Straßen. Da die Planungsverantwortung und die Baulast bei den klassifizierten Straßen (Bundesautobahnen, Bundes-, Landes- / Kreisstraßen, soweit nicht Ortsdurchfahrt) bei Bund, Land NRW bzw. dem Rhein-Kreis Neuss liegen, werden diese Straßen auf der Grundlage des § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich übernommen. Für die verkehrswichtigen örtlichen Straßen ist die Stadt zuständig. Folglich werden diese als originäre Planung der Stadt im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

**Tab. 28:** Straßenkategorien des Neusser Straßennetzes

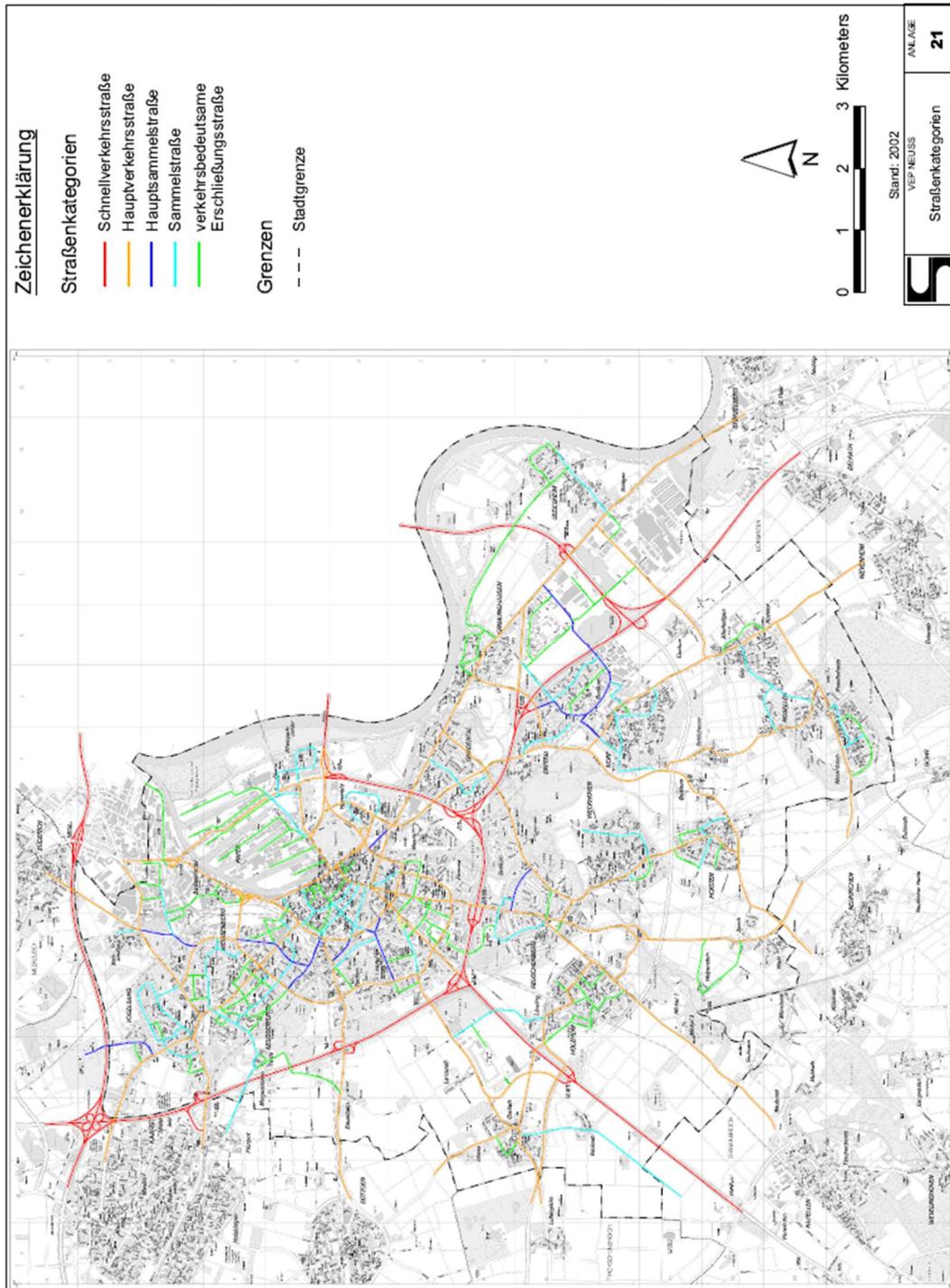
<b>Straßenkategorie</b>	<b>Definition für das Neusser Straßennetz</b>
Schnellverkehrsstraße	alle Autobahnen im Stadtgebiet sowie autobahnähnlich ausgebauten Bundesstraßen
Hauptverkehrsstraße	alle übrigen Bundesstraßen sowie Landes- und Kreisstraßen sowie städtische Straßen mit besonders hoher Verkehrsbedeutung
Hauptsammelstraße	städtische Straßen mit hoher Verkehrsbedeutung
Sammelstraße	städtische Straßen, die die Verkehre aus den Erschließungsbereichen zusammenführen
Verkehrsbedeutende Erschließungsstraße	Straßen mit direktem Anschluss an das Wohn- bzw. Gewerbegebiet

**Quelle:** Spiekermann 2003, S. 49 sowie eigene Ergänzungen



Insgesamt findet eine Anpassung der Straßendarstellungen an den tatsächlichen Straßenverlauf statt. Nicht mehr vorgesehene, noch nicht realisierte Straßenplanungen wie z. B. die Verlängerung der Autobahn A 46 im Neusser Süden werden zurückgenommen. Sämtliche wesentlichen Änderungen gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan sind in Anlage 13 zu finden.

**Abb. 25:** Einteilung des Hauptstraßennetzes in Straßenkategorien



Quelle: Spiekermann 2003



Neben der Übernahme des vorhandenen Hauptstraßennetzes in den FNP sind außerdem potenzielle Netzergänzungen im Rahmen einer Teilfortschreibung des VEPs neu bewertet worden, um deren Darstellungsrelevanz für den FNP zu ermitteln.

Dafür hat zunächst eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der einzelnen Maßnahmen durch das Büro Spiekermann stattgefunden. Bei Vorliegen eines verkehrlichen Nutzens sind weitergehende Kriterien zur Einschätzung der Realisierbarkeit der Verkehrsmaßnahmen betrachtet worden. Eine weitere Bewertung der potenziellen Netzergänzungen wurde durchgeführt. In Form von Steckbriefen sind die Rahmendaten der Verkehrsmaßnahmen erfasst, die vorhandenen planerischen Bindungen und politischen Beschlüsse festgehalten, die Realnutzung beschrieben und die Auswirkungen auf die Umweltgüter sowie potenzielle Konflikte und Restriktionen ermittelt worden. Da in der Regel noch keine detaillierten Untersuchungen und Planungen zur Ausgestaltung der einzelnen Netzergänzungen vorlagen, sind für die Bewertung Annahmen getroffen worden.

Im Einzelnen wurden die verkehrlichen Auswirkungen für folgende Straßenplanungen als Einzelmaßnahme und im Maßnahmenpaket untersucht:

- Osttangente im Hafen – zwischen Floßhafenstraße über die Hafemole 2 zur Fesserstraße
- Ortsumgehung Grimlinghausen – zwischen Bonner und Norfer Straße
- Ortsumgehung Hoisten – zwischen Hoistener Straße und L 142 in Norf
- Verbindung der Dieselstraße mit der L 380 in Norf / Derikum
- Anschlussstelle Delrath im Bereich Kuckhofer Straße in Allerheiligen

### **Osttangente im Hafen**

Bereits im Rahmen der Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen wurde festgestellt, dass die Osttangente im Hafen als einzige der fünf Maßnahmen in ihrer beabsichtigten Funktion als Entlastungsstraße für die Innenstadt – insbesondere der Rheintor- und Batteriestraße – nicht bestätigt werden kann, da insgesamt nur geringfügige verkehrliche Verlagerungseffekte eintreten. Eine weitergehende Untersuchung der Maßnahmen hat daher im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplans nicht stattgefunden.

### **Anschlussstelle Delrath**

Die Anschlussstelle Delrath wird zu einer besseren Anbindung des Neusser Südens an das überregionale Verkehrsnetz beitragen. Für die Neubaugebiete in Allerheiligen hat der Autobahnanschluss Delrath eine herausragende Bedeutung. Bereits im Jahr 1994 sah der städtebauliche Rahmenplan für den Bereich Neuss-Allerheiligen einen S-Bahn-Haltepunkt in Allerheiligen in Verbindung mit der Anschlussstelle Delrath vor. Der projektierte Autobahnanschluss stellt seitdem einen wesentlichen Eckpfeiler für den Bau einer P+R-Anlage, eines S-Bahn-Haltepunktes, einer Bustrasse und einer Verbindungsstraße zum S-Bahn-Haltepunkt (Umgehungsstraße Allerheiligen) dar. Diese Infrastrukturen waren und sind Voraussetzung für die Schaffung von Wohnraum in einer Größenordnung von 4.500 Einwohnern in Allerheiligen.

Außerdem liegen durch den Bau der Anschlussstelle erhebliche Vorteile darin, die südlichen Gewerbe- und Industriegebiete leistungsfähiger anzuschließen und die B 9 mit



der Anschlussstelle Uedesheim zu entlasten. Insbesondere wird aus dem Ortsteil Uedesheim der Bau der Anschlussstelle Delrath wegen der hohen Verkehrsbelastung auf der B 9 gefordert (siehe hierzu auch Kap. 4.4.1 – SO Hafen Silbersee).

Bereits im Jahre 2006 wurde bei der Bezirksregierung Düsseldorf ein Planfeststellungsverfahren für eine vergleichbare Trassenvariante der K33n eröffnet (RE-Entwurf 2006). Da das geplante Verkehrsvorhaben benachbartes Schutzobjekt zu einem sog. Störfallbetrieb im Sinne des § 3 Absatz 5d des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist, wurde das Planfeststellungsverfahren damals nicht weiterverfolgt. Das Planfeststellungsverfahren wurde daher im Jahr 2018 unter Berücksichtigung der Störfallproblematik sowie der zwischenzeitlich neu hinzugetretenen Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wieder aufgenommen. Inzwischen haben die ersten öffentlichen Beteiligungsschritte stattgefunden. An die Errichtung der neuen Anschlussstelle sind folgende Zielsetzungen geknüpft:

- Erreichung einer zukünftigen Ansprüchen genügenden Anbindung der vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete im Umfeld der B9 an die A57
- es „sollen insbesondere verkehrliche Missstände in der Ortdurchfahrt der L380 in Dormagen-Nievenheim und der B9 zwischen Dormagen und der Anschlussstelle Neuss-Uedesheim an der BAB A 46 behoben werden“ (BRILON, BONDZIO, WEISER 2018, S. 27).
- Anbindung des S-Bahn-Haltepunkts Neuss-Allerheiligen an das Autobahnnetz zur Verlagerung von Verkehr aus dem motorisierten Individualverkehr auf den ÖPNV; diese

Vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem kurzen Streckenabschnitt auf Neusser Stadtgebiet um den Ausbau einer Kreisstraße handelt, der über ein Planfeststellungsverfahren nach Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NW) gesteuert wird und dessen Vorhabenträger der Rhein-Kreis Neuss ist, findet keine zusätzliche Betrachtung der Maßnahme im Rahmen des FNP-Verfahrens statt.

### **Ortsumgehung Grimlinghausen**

Ziel der Ortsumgehung Grimlinghausen ist es, Verkehre von der Anschlussstelle Neuss-Norf in Richtung Innenstadt an Grimlinghausen vorbeizuführen und somit eine Verkehrsentlastung in Grimlinghausen zu erreichen. Gemäß der Bewertung von Spiekermann kann diese Wirkung nur im Maßnahmenpaket (zusammen mit den anderen untersuchten Maßnahmen im Neusser Süden) und im Zusammenhang mit der Umsetzung weiterer flankierender Maßnahmen erreicht werden.

Aufgrund der attestierten Entlastungsfunktion bei Umsetzung des Maßnahmenpaketes sind weitergehende Betrachtungen vorgenommen worden, mit dem Ergebnis, dass insbesondere aus umwelt- und freiraumschützender Sicht von der Ortsumgehung abzusehen ist. Durch die Ortsumgehung würde der gut strukturierte Landschaftsraum, der für den Biotopverbund und dementsprechend den Artenschutz von besonderer Bedeutung ist, zerschnitten werden. Auch stehen die Ziele der Landschafts- und der Regionalplanung durch Festlegung eines Landschaftsschutzgebietes bzw. Regionalen Grünzuges entgegen.



Der hohe Aufwand, der durch die notwendigen flankierenden Maßnahmen entstehen würde, und die vorhandenen Umwelt- und Freiraumkonflikte führen dazu, dass die Ortsumgehung nicht in den FNP aufgenommen wird.

### **Ortsumgehung Hoisten**

Die Ortsumgehung Hoisten soll durch die Schaffung einer direkten Anbindung Weckhovens an das übergeordnete Straßennetz dazu dienen, die Ortsdurchfahrt von Hoisten zu entlasten. Die Analyse der Verkehrsbelastungen zeigt, dass dieses Ziel mit der Ortsumgehung Hoisten erreicht werden könnte, allerdings deutlich zu Lasten des Verkehrs in Schlicherum.

Des Weiteren würden auch hier durch die Realisierung der Ortsumgehung umwelt- und freiraumbezogene Konflikte entstehen. Neben der Zerschneidung eines teilweise sehr wertvollen Landschaftsraums müsste der Hummelbach als besonders schutzwürdiges Fließgewässer und Vorrangraum des Biotopverbundes mit erhöhtem Aufwand gequert werden. Auch stehen die Ziele der Regionalplanung in Form eines Regionalen Grünzuges grundsätzlich der Ortsumgehung entgegen.

Aufgrund dieser Aspekte sowie der Tatsache, dass die Ortsumgehung nur einzelnen Fahrbeziehungen dient und die bisherige Belastung im Bereich der Hochstadenstraße nicht als unzumutbar einzustufen ist, wird auch hier von der Aufnahme in den FNP abgesehen.

### **Verbindung Dieselstraße / L 380**

Hauptziel der Verbindung der Dieselstraße mit der Landesstraße L 380 ist die Entlastung der Ortsdurchfahrten in Norf und Derikum durch eine verbesserte Zuwegung zu den Gewerbegebieten Derikum und „Im Taubental“. Als Einzelmaßnahme kann diese Wirkung nicht erreicht werden, im Maßnahmenpaket – insbesondere im Zusammenhang mit der Anschlussstelle Delrath – verlagern sich die Verkehre jedoch auf die neue Verbindung. Eine durchgängige Entlastung in den Ortsdurchfahrten wird allerdings nicht erzielt.

Die weitergehende Betrachtung der Maßnahme hat gezeigt, dass diese als zusätzliche Netzergänzung in Ost-West-Richtung dienen kann und durch die Realisierung der Trasse nur geringfügige umweltbezogene Konflikte entstehen würden. Grundsätzlich sollte die Trasse auch vor dem Hintergrund der hohen Kosten für ein Querungsbauwerk mit der Eisenbahnlinie nur realisiert werden, wenn auch die Anschlussstelle Delrath verwirklicht wird, da nur dann entsprechende verkehrliche Wirkungen erzielt werden können.

### **Ergebnis Bewertung Netzergänzungen**

Wie bereits oben beschrieben wird die Realisierbarkeit der Osttangente im Hafen, der Ortsumgehungen Grimlinghausen und Hoisten sowie der Verbindung Dieselstraße / L 380 auf der Grundlage der überschlägigen Bewertung zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesehen und eine Darstellung im FNP daher nicht vorgenommen. Sollten spätere Detailuntersuchungen im Rahmen der originären Planverfahren (Planfeststellung bzw. planfeststellungsersetzender Bebauungsplan) eine Machbarkeit der Maßnahmen ergeben, können diese über eine Flächennutzungsplanänderung in den FNP einfließen.



### **Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen**

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass aus Gründen der Übersichtlichkeit die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen für Bundesfern-, Landes- und Kreisstraßen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und § 25 StrWG NW nicht in den FNP übernommen werden. Die fachgesetzlichen Regelungen bleiben von den Darstellungen im FNP unberührt. In nachfolgenden Plan- oder Genehmigungsverfahren sind die anbaurechtlichen Regelungen zu beachten.

## **5.2 Schienenverkehr / Öffentlicher Personennahverkehr**

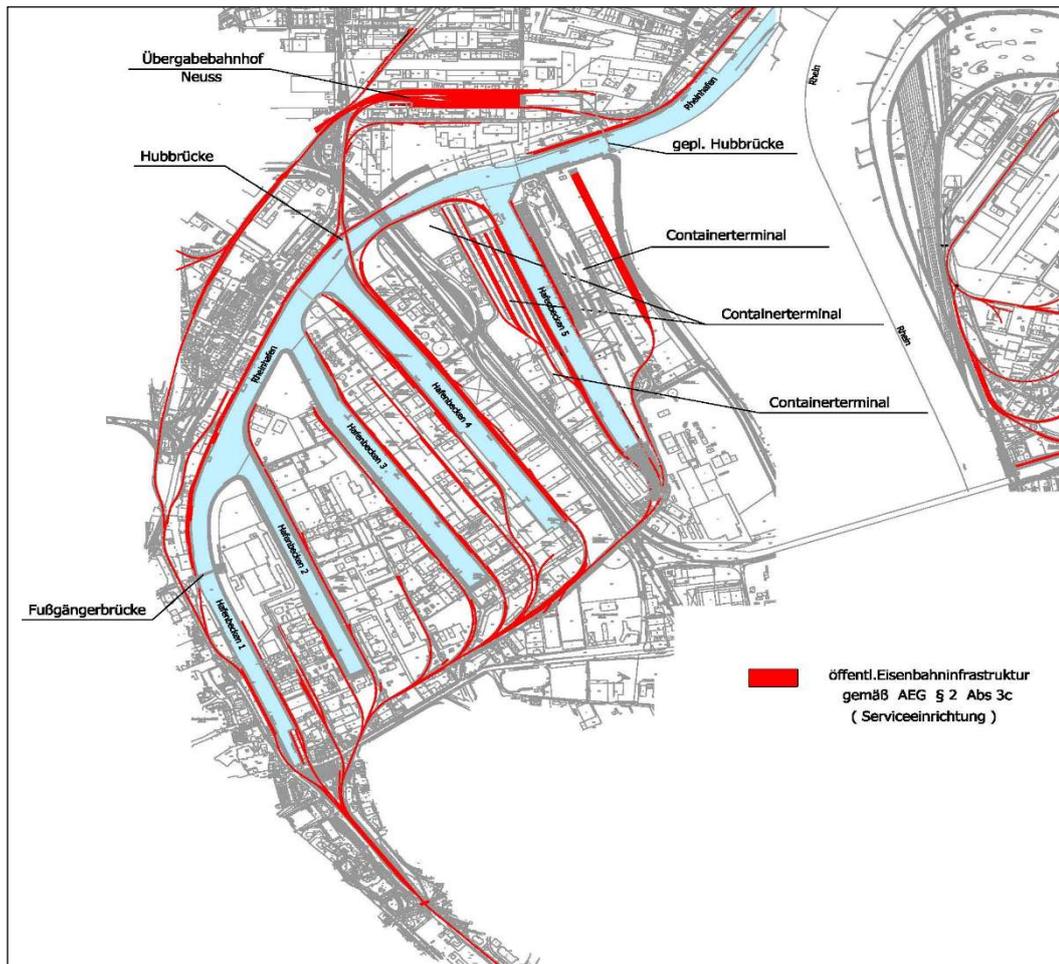
### **Bahnanlagen**

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB werden grundsätzlich sämtliche planfestgestellten und eisenbahnrechtlich gewidmeten Gleisabschnitte sowie Aufweitungen im Bereich von Bahnhöfen und Rangieranlagen der Deutschen Bahn AG und sonstiger Eisenbahnbetriebe als Bahnanlagen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Eine Ausnahme stellen dabei die Bahnflächen der öffentlichen Eisenbahninfrastruktur im Bereich des Neusser Hafens dar. Vor dem Hintergrund der angestrebten Darstellungsgeneralisierung wird nur die äußere schienengebundene Erschließung des Hafens als Anbindung des Hafens mit rund 35 direkt angeschlossenen Unternehmen und der dort befindlichen Umschlagsanlagen des Kombinierten Ladungsverkehrs an den übergeordneten Schienenverkehr dargestellt. Die schienengebundene Erschließung der einzelnen Hafenmolen und der Container-Terminals ist der nachfolgenden Abbildung und der Fachplanung zu entnehmen. Noch nicht hinreichend konkretisiert ist die Planung einer weiteren Hubbrücke im Bereich der Neusser Hafeneinfahrt, so dass sie keinen Eingang in den Flächennutzungsplan finden kann. Dieses Projekt soll der Leistungssteigerung der im Hafen befindlichen trimodalen Umschlaganlagen dienen und würde die Betriebssicherheit der Eisenbahn für den Fall des Ausfalls der heute einzigen Brücke signifikant erhöhen (echte Redundanz). Mit der Inbetriebnahme einer zweiten Hubbrücke könnte das sogenannte „Notgleis“ am östlichen Innenstadtrand entbehrlich werden. Davon wäre positiv betroffen der für die Stadtentwicklung maßgebliche Teil zwischen der Collingstraße und der Hammer Landstraße.



**Abb. 26:** öffentliche Eisenbahninfrastruktur im Neusser Hafen



**Quelle:** Neuss Düsseldorfer Häfen, 2019

Im Bereich des Personenverkehrs werden die bestehenden Bahnhöfe und Haltepunkte des Schienenverkehrs im Flächennutzungsplan durch ein entsprechendes Symbol dargestellt. Zudem wird der in Planung befindliche Haltepunkt „Morgensternsheide“ als zusätzlicher Haltepunkt der S-Bahn 28 (Kaarster See – Mettmann Stadtwald) in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Bahnbetriebsanlagen, die gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) von ihrem Bahnbetriebszweck freigestellt worden sind, werden - im Vergleich zum Vorgänger-Flächennutzungsplan - in ihrer Darstellung als Bahnanlage zurückgenommen und einer neuen Nutzung zugeführt. Die entsprechenden Bereiche sind in Tab. 29 zu finden.

**Tab. 29:** Übersicht Umnutzung von freigestellten Bahnbetriebsanlagen

Bezeichnung der Fläche	Stadtteil	Neue Darstellung	Größe in ha
Bahn 01 – Areal Düsseldorfer Straße / Ecke Batteriestraße	Innenstadt	Gewerbegebiet	0,5
Bahn 02 – Hafengleis Kölner Straße / Hammfelddamm / Berghäuschensweg	Augustinusviertel	Grünfläche, Wohnbaufläche & Sondergebiet	0,7



Bahn 03 – Areal südliche Furth / östlich Salz- & Karl-Arnold-Straße	Furth Süd	Gemischte Baufläche & Grünfläche (Parkanlage)	3,8
Bahn 04 – Areal Römer- & Normanenstraße (hinter EKZ Römerpark)	Weißenberg	Grünfläche (Parkanlage) & gemischte Baufläche	3,9
Bahn 05 – Areal südlich Bockholtstraße, zwischen Xantener & Düsseldorfstraße	Barbaraviertel	Gewerbegebiet	4,1
Bahn 06 – Areal Rampenstraße & Lövelinger Feld	Holzheim	Gewerbegebiet & Fläche für die Landwirtschaft	8,9
<b>Gesamtfläche:</b>			<b>21,9</b>

Quelle: eigene Tabelle

### Öffentlicher Personennahverkehr – Straßen- und Stadtbahn / Busverkehr

Aufgrund der Tatsache, dass die Trassen der Straßen- und Stadtbahn Teil des Straßennetzes sind, werden diese nicht gesondert im FNP dargestellt, sondern gehen in der allgemeinen Darstellung der Straßenverkehrsflächen auf. Die konkrete Ausgestaltung der Trassen und Haltepunkte ist den entsprechenden Fachplänen zu entnehmen.

Das Gleiche gilt für das vorhandene Busliniennetz. Als Teil des Straßennetzes wird dieses nicht eigenständig in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Auch hier dienen die Pläne der sektoralen Planung als Grundlage.

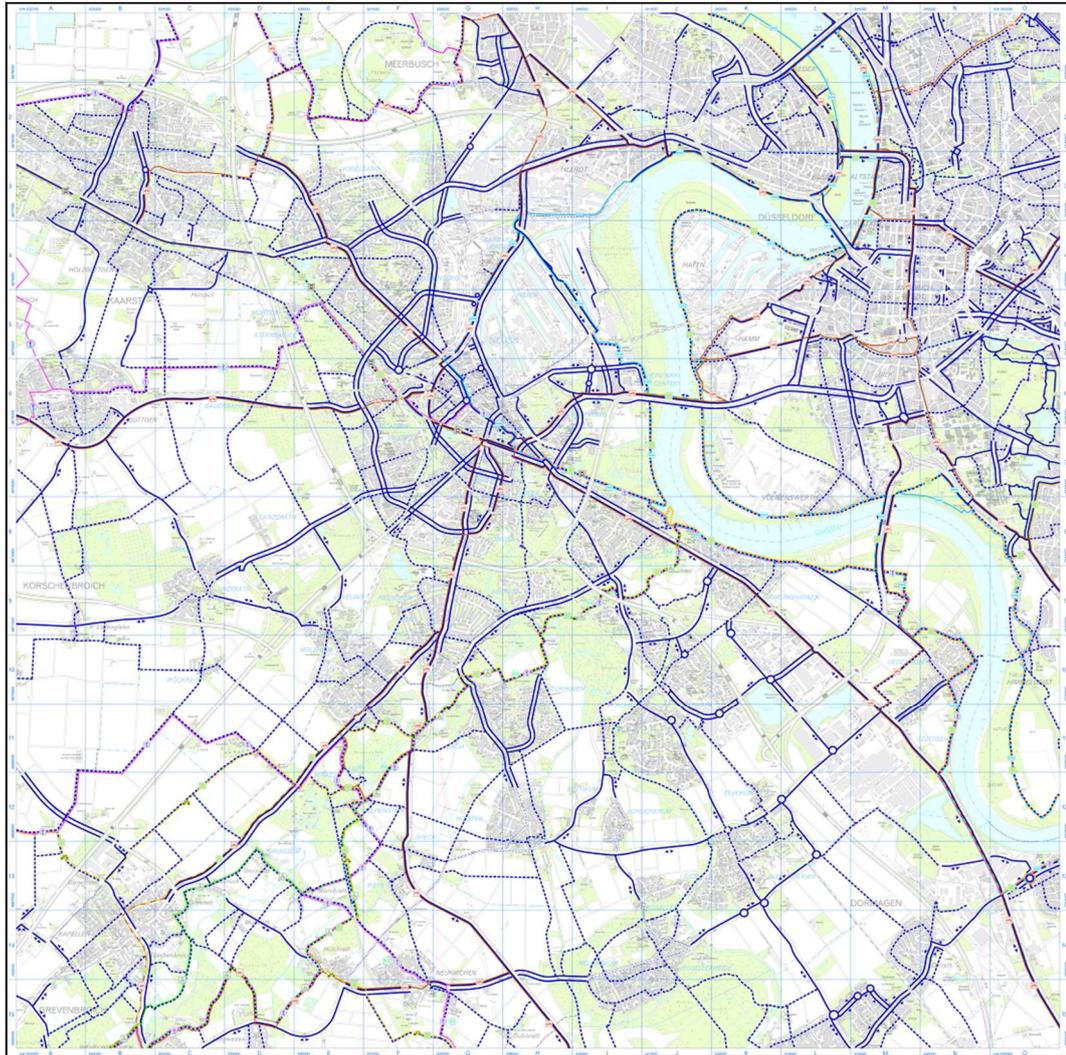
### 5.3 Sonstige Verkehrsflächen

#### Rad- und Fußverkehr

Wie eingangs erläutert werden die vorhandenen Rad- und Fußwege im Neusser Stadtgebiet entweder als Teil der Verkehrsflächen dargestellt oder sie gehen in der übergeordneten Nutzung auf. Eine eigene Darstellung erfolgt nicht. Der nachfolgenden Abbildung kann das Neusser Radwegenetz entnommen werden (vgl. Abb. 27).



**Abb. 27:** Radverkehrsplan Neuss



**Quelle:** eigene Darstellung

Auch der in Planung befindliche Radschnellweg zwischen Neuss, Düsseldorf, Monheim und Langenfeld wird trotz seiner überörtlichen Bedeutung und seiner besonderen Funktion nicht separat dargestellt. Denn die bisherige Planung sieht vor, diesen innerhalb bzw. entlang der vorhandenen Hauptverkehrszüge verlaufen zu lassen. Somit wird der Radschnellweg über die Darstellung der Hauptverkehrszüge Hammer Landstraße, Langemarckstraße, Stresemannallee und Bundesstraße B1 Richtung Düsseldorf als Verkehrsflächen bereits auf FNP-Ebene mitabgebildet.

### **Ruhender Verkehr**

Gesamtstädtisch bedeutsame Flächen für den ruhenden Kraftfahrzeugverkehr werden im Flächennutzungsplan als öffentliche Parkflächen dargestellt. Zu diesen zählen der Park-and-Ride Parkplatz am S-Bahn-Haltepunkt Allerheiligen sowie die der Skihalle Neuss zugeordnete Parkplatzanlage.

Parkhäuser und -garagen sowie mehrere kleine Parkplatzflächen, die an den Hauptverkehrszügen liegen, werden aufgrund der Darstellungsschwelle von 0,5 ha in die angrenzende Nutzung integriert und nicht separat dargestellt.



Auch die Parkplätze der Freizeit- und Sportanlagen werden nicht mehr gesondert dargestellt, da sie als untergeordnete Nutzung der Grünflächennutzung zu betrachten und nicht von gesamtstädtischer Bedeutung sind.

### **Verkehrsgrün**

Die größeren, zusammenhängenden Verkehrsgrünflächen in den Kreuzungsbereichen der Autobahnen bzw. Bundesstraßen sowie im Bereich der Autobahnauf- und -abfahrten werden als eben solche im FNP dargestellt.

Die schmalen Begleitgrünstreifen entlang der überörtlichen und örtlichen Verkehrsstraßen werden zur besseren Lesbarkeit des Planes und zur Gewährleistung einer größeren Flexibilität nicht dargestellt, sondern in die angrenzende Nutzung integriert.

### **Schiffsverkehr**

Der Rhein als größte deutsche Wasserstraße sowie die Anbindung an den Neusser Hafen werden als Wasserflächen dargestellt. Dies gilt auch für die einzelnen Hafenbecken des Neusser Hafens. Eine Kennzeichnung, dass es sich dabei auch um eine Wasserstraße bzw. Hafengebiet handelt, erfolgt nicht.

### **Luftverkehr**

Flächen für den Luftverkehr in Form von Flughäfen, Verkehrslandeplätzen und Segelfluggeländen existieren im Neusser Stadtgebiet nicht. Die vorhandenen, nach § 6 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) genehmigten, Hubschrauberlandeplätze werden im Kontext einer Nutzungskategorie betrieben und nicht separat im Flächennutzungsplan dargestellt.



## 6 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit den wichtigen Bedarfsgütern Strom, Gas, Wärme und Wasser ist ebenso wie die Entsorgung von Abwasser und Abfallstoffen als Teil der allgemeinen Daseinsvorsorge eine Aufgabe der öffentlichen Hand. Vor diesem Hintergrund werden im Flächennutzungsplan die Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen, die Teil des übergeordneten bzw. Hauptver- und -entsorgungsnetzes der Stadt Neuss sind. Darüber hinaus gehende Aussagen vor allem zu den kleinteiligen Verteilungsnetzen sind den speziellen Leitungsplänen der sektoralen Fachplanungen zu entnehmen.

Eine eigenständige flächige Darstellung erhalten sämtliche Anlagen, die sich auf einer Fläche von über 0,5 ha erstrecken und in der Regel eine übergeordnete Bedeutung für die städtische Ver- / Entsorgung haben. Kleinere Anlagen als Teil des Hauptnetzes sind lediglich als Symbol im FNP enthalten. Die Hauptleitungen werden in Form einer linienhaften Darstellung erfasst.

### 6.1 Energiewirtschaft

Im Folgenden werden die Planinhalte des neuen Flächennutzungsplans in Bezug auf die Energieversorgung vorgestellt. Neben den im FNP dargestellten Strom-, Gas- und Fernwärmeanlagen und -leitungen wird auch auf die Darstellung von Flächen für erneuerbare Energien eingegangen. Über ein gesondertes Bauleitplanverfahren wurde das Thema der Konzentrationszonen gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB für Windkraftanlagen behandelt. Hierzu wurde ein sachlicher Teilflächennutzungsplan „Wind“ aufgestellt.

#### 6.1.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt im Gebiet der Stadt Neuss durch das Verteilnetz der Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH – eine 100 %-ige Tochter der RWE Deutschland AG. Darüber hinaus verlaufen auch Trassen des Übertragungsnetzes, das durch die Amprion GmbH betrieben wird, über das Stadtgebiet. Sämtliche vorhandenen und geplanten Hochspannungsfreileitungen und -kabel mit einer Stromspannung ab 110 kV werden in den neuen FNP nachrichtlich übernommen.

Die Amprion GmbH hat die Errichtung einer 380-kV-Höchstspannungsfreileitung auf einer Gesamtlänge von rund 30 km von der Umspannanlage Osterath (Meerbusch) über die UA Gohrpunkt (Stadt Dormagen / Gemeinde Rommerskirchen) und der UA Rommerskirchen (Stadt Bergheim) geplant. Der Planfeststellungsbeschluss wurde am 16.06.2018 gefasst. Die Leitung, die durch das Neusser Stadtgebiet geführt wird, befindet sich in der Umsetzung. Der Flächennutzungsplan stellt diese Stromtrasse nachrichtlich dar.

Darüber hinaus plant Amprion die Gleichstromverbindung „Ultranet“ zwischen den Netzverknüpfungspunkten Osterath und Philippsburg auf rund 340 Kilometern Länge. Die Verbindung ist im Bundesbedarfsplan gesetzlich festgeschrieben ist. Sie zählt zu



den Hauptschlagadern der Energiewende. Dieser Teil des „Ultranet“ soll auf bestehenden Freileitungsmasten realisiert werden. Für den Abschnitt, der durch das Neusser Stadtgebiet verläuft, wird voraussichtlich die 380-kV-Höchstspannungs-freileitung genutzt. Das Bundesfachplanungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Gemäß Anlage 4 des Abstandserlasses NRW von 2007 sind zu diesen Hochspannungsfreileitungen Schutzabstände in Abhängigkeit ihrer Stromspannung vorgeschrieben, die grundsätzlich von einer baulichen Nutzung freizuhalten sind:

- 110 kV / 16 2/3 Hz: 5 m
- 110 kV / 50 Hz: 10 m
- 220 kV / 50 Hz: 20 m
- 380 kV / 50 Hz: 40 m

Erläuterungen zum Abstandserfordernis bei Hochspannungserdkabeln sind in den Durchführungshinweisen zur 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) zu finden. Planungsmaßnahmen im Bereich der Hochspannungsfreileitungen sind im Vorfeld mit den Leitungsträgern abzustimmen.

Neben den Hochspannungsfreileitungen werden folgende fünf Umspannwerke als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt:

- die Umspannanlage im Bereich Memeler Straße im Neusser Hafen,
- die Umspannanlage im Bereich der Straße Im Gleisdreieck im Barbaraviertel,
- die Umspannanlage an der Jülicher Landstraße in Pomona,
- die Umspannanlage am Elvekumer Weg in Grimlinghausen und
- das Umspannwerk im Bereich von Alunorf in Uedesheim an der Stadtgrenze zu Dormagen.

Die sechs weiteren Umspannanlagen, die sich über das Stadtgebiet verteilen, erhalten eine entsprechende symbolische Darstellung. Kraftwerksstandorte gibt es in Neuss nicht.

### 6.1.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung der Stadt Neuss findet über das Verteilnetz der Stadtwerke Neuss Energie und Wasser GmbH (SWN) statt. Die Ferngastrassen werden durch die Open Grid Europe GmbH betrieben.

Für die vorhandenen und geplanten Ferngasleitungen mit einem Durchmesser über 300 mm erfolgt eine nachrichtliche Übernahme in den FNP. Darüber hinaus werden auch Gasleitungen mit einem kleineren Durchmesser dargestellt, soweit diesen eine Hauptversorgungsfunktion zukommt. Neu aufgenommen wird dabei die Sauerstoff-Stickstoff-Doppelfernleitung (FL 055/155) der AIR LIQUIDE Deutschland GmbH, die aus Grevenbroich kommend, entlang von Reuschenberg und der Autobahn A 57, nach Kaarst verläuft.

Die Leitungen verfügen über grundbuchlich gesicherte Schutzstreifen, in denen eine bauliche Nutzung weitgehend ausgeschlossen ist.



Des Weiteren werden die Gasbehälter und Gasreglerstationen entlang der übernommenen Ferngasleitungen symbolisch als Anlagen der Gasversorgung dargestellt. Flächige Darstellungen existieren nicht.

### 6.1.3 Fernwärme

Die Versorgung mit Fernwärme spielt in Neuss eine untergeordnete Rolle. Die einzige Leitungstrasse, die auf der Ebene des Flächennutzungsplans von Bedeutung ist, verläuft im Süden von Neuss und versorgt Teile von Allerheiligen mit der Abwärme aus dem Aluminium-Walzwerk von Alunorf. Diese von der SWN betriebene Leitung wird nachrichtlich in den FNP aufgenommen.

### 6.1.4 Erneuerbare Energien

Neben den vorwiegend fossilen Energiequellen, die derzeit noch einen großen Beitrag zur Strom-, Gas- und Wärmegewinnung leisten, gewinnen die erneuerbaren Energien<sup>9</sup> zunehmend an Bedeutung: Sie sollen vor dem Hintergrund der beschlossenen Energiewende zur tragenden Säule der Energieversorgung werden.

#### Konzentrationszonen für Windkraftanlagen

Um einerseits den Belangen der regenerativen Energien sowie andererseits den Belangen der Umweltgüter Rechnung zu tragen, hat die Stadt Neuss einen sachlichen Teilflächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 b) BauGB zur räumlichen Steuerung von Windkraftanlagen aufgestellt. Bei diesem handelt es sich um einen rechtlich selbständigen Bauleitplan, der in einem separaten Planverfahren – losgelöst vom Neuaufstellungsverfahren des Gesamtflächennutzungsplans – aufgestellt wurde. Der Teilflächennutzungsplan ist daher auch unabhängig von der Wirksamkeit des Gesamt-FNPs, er darf jedoch nicht im inhaltlichen Widerspruch zu den Darstellungen des Gesamt-FNPs stehen.

Der sachliche Teilflächennutzungsplan „Wind“ ist am 21.07.2018 rechtswirksam geworden. Die in ihm festgelegten „Konzentrationszonen für Windenergieanlagen“ werden als „Sonstige Eintragung“ in den Gesamtflächennutzungsplan übernommen. Die zeichnerische Eintragung der beiden Konzentrationszonen aus dem sachlichen Teilflächennutzungsplan in den Flächennutzungsplan erfolgt dabei lediglich zu Informationszwecken und ersetzt nicht die Rechtswirkung des sachlichen Teil-FNP. Dabei handelt es sich um folgende zwei Flächen, deren Eignung über das „Gesamträumliche Planungskonzept zur Darstellung von Konzentrationszonen für WEA im FNP der Stadt Neuss“ nachgewiesen wurde:

- Fläche Buscher Acker in Grefrath an der Grenze zu Korschenbroich (80,6 ha) und
- Ackerflächen südlich Hoisten an der Grenze zu Grevenbroich (22,8 ha).

---

<sup>9</sup> Als erneuerbare Energieträger gelten Wasser- und Windkraft sowie Solarenergie, Biomasse und Umgebungswärme.



Der neue Flächennutzungsplan stellt im Bereich der beiden geplanten Konzentrationszonen landwirtschaftliche Flächen dar. Ein inhaltlicher Widerspruch besteht zwischen den beiden Flächennutzungsplänen nicht.

Durch die Übernahme der Konzentrationszonen für Windenergieanlagen in den Gesamt-FNP können sämtliche relevanten Informationen zur geplanten Bodennutzung dann einem einzigen Planwerk entnommen werden.

### **Sonstige Erneuerbare Energien – Nutzung von Biomasse und Solarenergie**

Die seit 2008 bestehende Biogasanlage am Schelmrather Hof in Hoisten wird als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauGB (vgl. Kap. 4) im FNP dargestellt.

Neben der Nutzung von Biomasse produzieren die Stadtwerke Neuss seit Mitte 2010 auf dem Dach der Busdepothalle der SWN-Verkehrsbetriebe an der Moselstraße und seit Mai 2012 auf dem Dach einer großen Logistikkimmobilie im Gewerbegebiet „Im Taubental“ eigene Solarenergie. Die beiden Photovoltaikanlagen sind als gewerbliche Nutzung zu werten und werden daher nicht separat dargestellt. Weitere Photovoltaikanlagen im Stadtgebiet sind der Hauptnutzung des Standortes untergeordnet und dementsprechend nicht darstellungsrelevant.

Darüber hinaus kommt das Gutachten zur Ermittlung von Flächenpotenzialen zur Errichtung von Freiland-Solarparks im Neusser Stadtgebiet des Büros Ökoplan zu dem Schluss, dass eine Darstellung von Flächenpotenzialen als Sondergebiete für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im FNP nicht zu empfehlen ist. Die nach der Ermittlung von Ausschluss- und Restriktionsbereichen verbleibenden Flächenpotenziale für Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen primär originär gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen vorbehalten bleiben.

## **6.2 Wasserwirtschaft**

Als Teil der Wasserwirtschaft gelten u. a. die Wasserversorgung in Form der Trink- und Brauchwassergewinnung und die Entwässerung in Form der Abwasser- und Regenwasserbewirtschaftung. Nachfolgend wird die im FNP berücksichtigte technische Infrastruktur im Bereich der Wasserver- und der Abwasserentsorgung erläutert.

### **6.2.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt im Wesentlichen aus der Eigengewinnung von Grundwasser durch die vier folgenden, im Neusser Stadtgebiet befindlichen Wassergewinnungs- bzw. Wasseraufbereitungsanlagen:

**Tab. 30:** Wassergewinnungsanlagen im Neusser Stadtgebiet

<b>Standort</b>	<b>Betreiber</b>	<b>Versorgungsgebiet</b>
Wasserwerk Broichhof Neusser Stadtwald	Stadtwerke Neuss	Neusser Norden
Wasserwerk Rheinbogen Uedesheim	Stadtwerke Neuss	Neusser Süden



Wasserwerk Allerheiligen	Kreiswerke Grevenbroich	Grefrath, Holzheim, Speck / Wehl / Helpenstein, Hoisten, Rosellen, Norf / Derikum und die westlichen Teile von Grimlinghausen und Uedesheim
Wasserwerk Rosellen	Kreiswerke Grevenbroich	

Quelle: eigene Tabelle

Diese vier Wasserwerke werden einschließlich der damit einhergehenden Brunnenanlagen und Pumpstationen als Anlage für die Wasserversorgung in den neuen FNP übernommen. Gleiches gilt auch für die Brunnenanlagen im Bereich Reckberg, die durch die Stadtwerke Düsseldorf betrieben werden und der Versorgung des Düsseldorfer Stadtgebietes dienen.

Da durch die bestehenden Wasserwerke eine ausreichende Wasserversorgung langfristig gewährleistet ist, sind weitere Wassergewinnungsanlagen zukünftig nicht geplant.

Um die vorhandenen Wasserwerke sind Wasserschutzgebiete festgesetzt worden. Im Bereich dieser Gebiete gelten besondere Ge- und Verbote zum Schutz des Grundwassers vor schädlichen Einflüssen, die bei städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen sind. Insgesamt liegt etwa ein Drittel des Neusser Stadtgebietes in bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten. Diese Schutzgebiete werden auch weiterhin als nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan kenntlich gemacht (vgl. Kap. 8.3).

Neben den bestehenden Wassergewinnungsanlagen werden auch die Anlagen zur Wasserspeicherung und die Hauptzubringerleitungen (samt zentralen Pumpstationen und Druckerhöhungsanlagen) in den FNP aufgenommen. Neue geplante Maßnahmen, die eine Darstellungsrelevanz für den Flächennutzungsplan besitzen, bestehen nicht.

Grundsätzlich sind die Wasserverteilnetze der SWN und der Kreiswerke Grevenbroich an mehreren Stellen miteinander verknüpft und mit dem Netz des benachbarten Versorgungsunternehmens Stadtwerke Düsseldorf AG verbunden.

### 6.2.2 Abwasserentsorgung

Für die Sammlung, den Transport und die Reinigung der Abwässer im Neusser Stadtgebiet ist die InfraStrukturNeuss (ISN) zuständig. Dabei erfolgt der Transport des verschmutzten Wassers über ein Kanalnetz, an das 99,9 % der Neusser Bevölkerung angeschlossen sind und das aus Schmutz-, Regen- und Mischwasserkanälen besteht. Während der Bereich, der bereits vor 1975 zu Neuss gehörte (vgl. Kap. 2.1.2), vorwiegend über ein Trennsystem – mit Ausnahme des Neusser Hafens und des Gewerbegebietes Bockholt- / Bataverstraße – entwässert wird, besteht in den durch die kommunale Neugliederung zugeordneten Gemeinden überwiegend ein Mischsystem. Diese Entwässerungsstruktur soll auch in Zukunft beibehalten werden.

Entsprechend findet eine nachrichtliche Übernahme der Hauptabwasserleitungen statt. Neu in den Plan aufgenommen wird die sogenannte „Schlammtrasse“, die die beiden Neusser Kläranlagen miteinander verbindet. Die kleinteilige Vernetzung wird auch hier über die Fachplanung gesichert. Dazu wird der 1986 erstmals aufgestellte



Generalentwässerungsplan kontinuierlich fortgeschrieben und neue Baugebiete als Einzugsflächen berücksichtigt und die Kanalisation an die veränderten Gegebenheiten angepasst.

Das Abwasser wird über die Kanalisation zu den beiden öffentlichen Kläranlagen (Kläranlage Ost im Bereich Rheinpark-Center und Kläranlage Süd nördlich des Ortsteils Weckhoven) geführt. In diesen werden das häusliche, gewerbliche und industrielle Schmutzwasser sowie der klärpflichtige Anteil des Niederschlagswassers gereinigt. Während das Stadtgebiet nördlich der Autobahn A 57 an die Kläranlage Ost angeschlossen ist, wird das Abwasser der Stadtteile südlich der A 57 zur Kläranlage Süd transportiert. In geringem Umfang wird das verschmutzte Wasser auch zu der Kläranlage Nordkanal in Kaarst, die durch den Erftverband betrieben wird, geleitet.

Die beiden Kläranlagen auf Neusser Stadtgebiet werden auch weiterhin flächenhaft als Anlage für die Abwasserbeseitigung in den FNP aufgenommen. Ein Bedarf für zusätzliche Kläranlagen besteht im Planungszeitraum nicht; für neue Entwicklungsflächen reichen die vorhandenen Kapazitäten aus.

Das Niederschlagswasser im Neusser Stadtgebiet wird in der Regel einem Gewässer zugeführt. Darüber hinaus werden fünf zentrale Versickerungsanlagen betrieben. Diese fünf sowie weitere Sonderbauwerke (Regenrückhalte-, Regenüberlauf- und Regenklärbecken sowie Pumpstationen), die eine übergeordnete Bedeutung für die Abwasserentsorgung im Neusser Stadtgebiet haben, werden ebenfalls durch das entsprechende Symbol dargestellt.

### 6.3 Abfallwirtschaft

Der Rhein-Kreis Neuss ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger für alle im Kreisgebiet anfallenden überlassungspflichtigen Abfälle der Privathaushalte und von Gewerbebetrieben entsorgungspflichtig. Die Entsorgungstätigkeit des Kreises umfasst dabei Maßnahmen zur Vermeidung, zur Vorbereitung der Wiederverwendung, zum Recycling, zur sonstigen Verwertung und zur Beseitigung von Abfällen. Die Einsammlung der Abfälle im Stadtgebiet Neuss erfolgt durch die Abfall- und Wertstofflogistik Neuss GmbH – einen Eigenbetrieb der Stadt Neuss.

Auf dem Neusser Stadtgebiet befinden sich zwei der sechs vom Kreis genutzten Abfallentsorgungsanlagen; die Deponie und die Wertstoffsortier- und Abfallbehandlungsanlage Neuss-Grefrath (WSAA). Zu diesen Anlagen und zur Kompostierungsanlage Korschenbroich-Glehn wird der überwiegende Siedlungsabfall, der in Neuss anfällt, transportiert. In der WSAA wird der Abfall aufbereitet und von dort zu weiteren Abfallentsorgungsanlagen (im Wesentlichen zu den Müllverbrennungsanlagen in Krefeld und Düsseldorf) gebracht. Neben den Abfallentsorgungsanlagen des Kreises werden im Bereich der Deponie auch privatwirtschaftliche Anlagen der Abfallwirtschaft betrieben.

Sämtliche Abfallentsorgungsanlagen in diesem Bereich werden in den neuen Flächennutzungsplan aufgenommen und als Fläche für die Abfallentsorgung dargestellt. Das



Areal der Deponie erhält zugleich durch die Beibehaltung der Fläche für Aufschüttungen eine überlagernde Darstellung.

## 6.4 Telekommunikation

Im Bereich der Telekommunikation hat in den vergangenen Jahren ein starker technologischer Wandel stattgefunden, der durch eine Vielzahl von Standorten für Mobilfunkmasten und Richtfunkanlagen sowie durch ein engmaschiges bundesweites Glasfasernetz einen hohen Raumbezug aufweist. Aufgrund der verhältnismäßig flexiblen Anpassungsfähigkeit und wegen des relativ geringen Standort- und Flächenbedarfs für die Anlagen und Leitungsnetze ist die planerische Regelungsbedürftigkeit allerdings von geringerer Bedeutung als bei den übrigen leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungssystemen.

Des Weiteren unterliegt das System besonders im Bereich der Richtfunkstrecken einer dynamischen Entwicklung, bei der der Flächennutzungsplan als langfristiges Planungsinstrument nicht steuernd eingreifen kann. Hinzu kommt, dass die privatwirtschaftlichen Interessen der Betreiber oftmals einer Veröffentlichung der Streckenverläufe entgegenstehen und diese daher ihre Daten nicht weitergeben.

Auf eine Darstellung sämtlicher Leitungen und Anlagen der Nachrichtenversorgung wird im neuen FNP angesichts der angeführten Gründe daher verzichtet.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei Planungen im Außenbereich kann im Einzelfall über die Bundesnetzagentur geprüft werden, ob Konflikte zwischen der beabsichtigten Nutzung und bestehenden Richtfunkstrecken bestehen.



## 7 FREIRAUM

Der Begriff „Freiraum“ beschreibt alle nicht durch Gebäude bebauten Flächen und umfasst sowohl innerstädtische Freiflächen wie Gärten, Straßen, Plätze, Parkanlagen und Friedhöfe als auch Gewässer, Wälder und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese unterschiedlichen Freiräume erfüllen mehrere Funktionen im Gefüge der Stadt und sind deshalb für die Entwicklung einer Stadt aus folgenden Gründen von enormer Bedeutung:

1. Freiräume dienen der Naherholung und Freizeitgestaltung der Bewohner.
2. Freiräume tragen zur Gliederung der Stadt bei. Zugleich haben sie eine ästhetische und gestaltende Funktion.
3. Vor allem grünbestimmte Freiräume wirken sich positiv auf die Umwelt und das Stadtklima aus.

In diesem Kapitel werden daher einerseits die öffentlichen innerstädtischen Grün- und Freiflächen und andererseits die Freiraumstruktur im Landschaftsraum behandelt. Die Darstellungen basieren dabei im Wesentlichen auf den Ergebnissen des Grünentwicklungsplans, in dem das gesamtstädtische Freiraumkonzept überprüft und dieses an die aktuellen Bedarfe angepasst worden ist.

Überwiegend versiegelte Freiflächen (z. B. Straßen und öffentliche Plätze) bleiben im Folgenden unberücksichtigt. Sie sind bereits in den Kapiteln 4 und 5 erfasst worden.

### 7.1 Grün- und Freiflächen

Innerstädtische Grün- und Freiflächen dienen der städtebaulichen Gliederung und bilden, sofern sie untereinander und mit dem Außenbereich verknüpft sind, eine bedeutende Fortsetzung des freien Landschaftsraumes. Sie führen zur Schaffung eines lebenswerten Stadtraumes und erfüllen innerstädtische Erholungs- und Freizeitfunktionen. Des Weiteren können sie sich positiv auf das Kleinklima auswirken. Dies ist vor allem in stark verdichteten innerstädtischen Bereichen von Bedeutung.

Nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB können im Flächennutzungsplan Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe dargestellt werden. Diese Aufzählung ist nur beispielhaft, im Einzelfall kann es städtebaulich erforderlich sein, weitere Zweckbestimmungen für einzelne Grünflächen festzulegen. Einer Konkretisierung der Funktion der Grünfläche bedarf es zur Verdeutlichung der planerischen Konzeption grundsätzlich immer. Nur im Einzelfall kann auf eine Zweckbestimmung verzichtet werden. Diese Grünflächen sind dann lediglich als begrünte Flächen ohne konkrete Nutzung bzw. als Abstandsgrün zu verstehen.

Unter diese Ausnahmeregelung fallen im neuen FNP der Stadt sämtliche Grünflächen, denen „nur“ eine Schutz- bzw. Trennfunktion zwischen verschiedenen baulichen bzw. verkehrlichen Nutzungen zukommt oder die als Grünverbindung dienen.

Im Übrigen werden folgende Grünflächen mit Zweckbestimmung dargestellt:

- Parkanlagen,
- Sport- und Freizeitanlagen,



- Freibäder,
- Friedhöfe,
- Dauerkleingärten,
- Festplätze,
- Grünflächen mit einer naturnahen Entwicklung und
- die Kultur- und Museumsparks im Bereich des Kulturraums Hombroich.

Auch im Themenbereich Grün- und Freiflächen findet eine Generalisierung der Darstellungen statt. Neben den Flächen, die die Darstellungsschwelle von 0,5 ha unterschreiten, werden auch untergeordnete begrünte Fußwegeverbindungen nicht mehr dargestellt. Diese gehen in den angrenzenden Nutzungen auf. Eine detaillierte Nutzungsfestlegung ist aber nach wie vor auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung möglich.

Außerdem findet keine Unterscheidung zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen mehr statt, da diese Differenzierung für die gesamtstädtische Betrachtung nur von untergeordneter Bedeutung ist.

### 7.1.1 Parkanlagen

Unter Parkanlagen sind i. d. R. weiträumige, häufig landschaftsorientierte oder gärtnerisch gestaltete Anlagen zu verstehen. Im FNP werden folgende großflächigen Grünanlagen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt:

- der Stadtgarten südlich der Neusser Innenstadt, der sich aus dem Neuen und dem Alten Stadtgarten sowie dem Rosengarten zusammensetzt;
- die Promenade als fußläufiger, schmaler Grüngürtel entlang des Erftmühlengrabens in der Innenstadt;
- der Botanische Garten im Dreikönigenviertel;
- der Rennbahnpark im Innenbereich der Galopprennbahn im Hammfeld;
- der Rheinpark Neuss im Bereich der Rheinaue des Hammfeldes;
- das Jröne Meerke in der nördlichen Furth;
- der Westpark zwischen dem Stadionviertel und Grefrath;
- die Freizeitanlage Südpark nördlich von Reuschenberg, die noch weitere Grünflächenfunktionen erfüllt.

Darüber hinaus werden weitere untergeordnete Grünflächen, die häufig als Grünverbindung oder als Ortsrandeingrünung dienen, als Parkanlage dargestellt. Der Selikumer Park hingegen wird vorwiegend durch Waldbereiche geprägt und daher zukünftig eine „Fläche für Wald“.

### 7.1.2 Sport- und Freizeitanlagen

Sport- und Freizeitanlagen in Verbindung mit Grünflächen werden einschließlich der dazugehörigen Gebäude und Parkplatzflächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt. Dazu zählen vor allem die 15 bestehenden Bezirkssportanlagen (vgl. Anlage 9) samt den daran angrenzenden Sportnutzungen (wie z. B. Skateranlagen).



Zudem soll auch weiterhin die Erweiterungsfläche der Ludwig-Wolker-Sportanlage in Pomona als Grünflächenreserve für eine Sportnutzung vorgehalten und daher als Sportplatz dargestellt werden.

Die Bedarfsuntersuchungen im Rahmen des Grünentwicklungsplanes haben ergeben, dass in Neuss ein Überangebot an Sportflächen existiert. Vor diesem Hintergrund wird die bereits aufgegebene Bezirkssportanlage (BSA) an der Hammer Landstraße im Hammfeld auch weiterhin als gemischte Baufläche dargestellt. Zudem wird für einen Teilbereich der BSA Weckhoven eine Wohnbauentwicklung angestrebt, da die Flächen in der Unterhaltung zu Kosten führen und aufgrund der geänderten sportfachlichen Konzeption im Sinne des Sportentwicklungsplans zukünftig nicht mehr erforderlich sind. Dementsprechend findet für diesen Teilbereich eine Darstellung als Wohnbaufläche statt. Auch werden die Sportplatzreserve im Kaarster Feld (nördliche Furth) und die Sportplatzweiterungen der BSA Erfttal und der Mathias-Ehl-Sportanlage in Hoisten aufgeben und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Tab. 31).

**Tab. 31:** Übersicht Darstellungsrücknahmen Bezirkssportanlagen

Bezeichnung der Fläche	Stadtteil	Größe in ha	Neue Darstellung
BSA Hammer Landstraße	Hammfeld	3,8	Gemischte Baufläche
BSA Weckhoven	Weckhoven	1,9	Wohnbaufläche
BSA Erfttal	Erfttal	3,6	Fläche für die Landwirtschaft
Sportplatzreserve Kaarster Feld	Furth Nord	5,7	Fläche für die Landwirtschaft & Grünfläche „Parkanlage“
Mathias-Ehl-Sportanlage	Hoisten	4,5	Fläche für die Landwirtschaft

**Quelle:** eigene Tabelle

### **Golfplatz, Wassersportzentrum Sandhofsee und Sporthafen Gnadental**

Des Weiteren wird der Golfplatz Hummelbachau in Neuss-Norf über die Darstellung als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportanlage“ gesichert. Das Clubhaus und die sonstigen Gebäude einschließlich der Stellplätze werden als Sonstiges Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt (vgl. Kap. 4.4.1).

Auch das Wassersportzentrum Sandhofsee, das zwischen dem Gewerbegebiet Am Blankenwasser, den Autobahnen A 57 und A 46 sowie der Kruppstraße liegt und erst im Jahr 2012 eingeweiht worden ist, findet über eine entsprechende Grünflächendarstellung Berücksichtigung. Dort können verschiedene Wassersportarten (Tauchen, Rudern, Segeln und Kajak) betrieben werden. Während der Sandhofsee als solcher nach wie vor als Wasserfläche dargestellt wird, erhält das Areal rund um den See, auf dem sich auch das Clubhaus, eine Bootshalle und eine Steganlage befinden, eine Darstellung als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportanlage“.

Der 30.000 m<sup>2</sup> große Sporthafen, der sich am Rhein in unmittelbarer Nähe der Erftmündung befindet, verfügt über mehrere Bootshäuser und -steganlagen und wird von verschiedenen Wassersportvereinen genutzt. Eine Darstellung als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportanlage“ erfolgt jedoch trotz der Funktion als Sportanlage nicht, da die sportlichen Aktivitäten zum überwiegenden Teil ihren Ausgangspunkt im Hafenbecken finden. Dieses wird auch weiterhin – entsprechend seiner originären Funktion – als Wasserfläche dargestellt.



### **Schwimmbäder**

Das Neusser Bäderangebot umfasst zwei kombinierte Bäder (Frei- und Hallenbad) – das Süd- und das Nordbad – sowie ein Hallenbad – das Stadtbad. Während das Südbad über ein Außenbecken und größere Außenanlagen verfügt und in den Südpark integriert ist, ist das Nordbad als Hallenbad zu sehen, das über ein Variodach zum Freibad umfunktioniert werden kann. Folglich wird das Südbad als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freibad“ in das Grünsystem integriert. Das Nordbad und das Stadtbad werden hingegen als bauliche Anlage des Gemeinbedarfs für sportliche Zwecke dargestellt (vgl. Kap. 4.5).

Darüber hinaus existiert im Südpark das „Wellneuss“ – eine Saunalandschaft mit großem Außenbereich. Da diese Freizeitanlage kommerziell betrieben wird, findet auch weiterhin in Anlehnung an den vorhandenen Bebauungsplan eine Darstellung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Saunaanlage“ statt (vgl. Kap. 4.4.1).

### **Galopprennbahn und Reitsport**

Das Areal der Galopprennbahn erhält neben seiner Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ auch das Grünflächensymbol „Sportanlage“, da es sich dabei um ein über 40 ha großes Reitsportgelände mit einer Allwetter- und Rasenrennbahn sowie angrenzenden weiteren Reitsportanlagen und Reitstallungen handelt.

Im Übrigen findet der Reitsport in Neuss vorwiegend in Verbindung mit landwirtschaftlichen Betrieben im Außenbereich statt und geht daher in der landwirtschaftlichen Nutzung auf.

### **7.1.3 Spiel- und Bolzplätze**

Um den sozialen Bedürfnissen von Familien zu genügen, haben Städte im Rahmen der Daseinsvorsorge durch Bereitstellung besonders ausgewiesener öffentlicher Spielflächen dem Spielbedürfnis von Kindern und Jugendlichen Rechnung zu tragen. Ein einheitliches Berechnungsverfahren zur Ermittlung des gesamtstädtischen Spielflächenbedarfs gibt es dazu in Nordrhein-Westfalen allerdings nicht. Im Runderlass des Innenministers NRW von 1974 bzw. 1978 wird als Bezugsgröße für die Ermittlung des Gesamtbedarfs öffentlicher Spielflächen von einem Richtwert von durchschnittlich 4 m<sup>2</sup> je Einwohner ausgegangen (Bruttospielflächen einschließlich abschirmender Grünflächen). Die Richtwerte können bis zur Hälfte der notwendigen Flächen unterschritten werden, wenn ausreichend Spielmöglichkeiten anderweitig sichergestellt sind (Spielstraßen, Nutzung von Schulhöfen etc.). Da Schulhöfe in Neuss vielfach genutzt werden können und auch anderweitige Spielmöglichkeiten im Stadtgebiet vorhanden sind, soll gemäß Grünentwicklungsplan als Zielwert für die Planung in Neuss eine Spielflächenversorgung von 3 m<sup>2</sup> je Einwohner angestrebt werden.

Die Spielplatzflächenermittlung, die im Rahmen des Grünentwicklungsplans vorgenommen wurde, hat ergeben, dass rund 570.000 m<sup>2</sup> Spielplatzbruttofläche in Neuss existieren. Das entspricht im Schnitt 3,7 m<sup>2</sup> Fläche je Einwohner (EW). Eine ausreichende Spielflächenversorgung ist damit gewährleistet.



Die Spielplatzbruttofläche verteilte sich 2013 auf insgesamt 194 städtische Spielplätze und 43 Bolzplätze (insgesamt 237 Spielflächen). Des Weiteren existierten rund drei Dutzend private Kinderspielplätze. Eine ausreichende Versorgung wird gewährleistet.

Die Spiel- und Bolzplatzflächen werden im neuen Flächennutzungsplan aufgrund der angestrebten Generalisierung nicht mehr dargestellt. Diese vorwiegend kleinteiligen Flächen gehen in den angrenzenden Nutzungen auf und sind durch die Fachplanung und die verbindliche Bauleitplanung zu steuern. Der Grünentwicklungsplan stellt dafür die notwendige fachliche Grundlage dar. Im Plan 4 dieses Konzeptes ist die Spielplatzversorgung im Neusser Stadtgebiet abgebildet. Neben der Verortung der vorhandenen Spielplatzstandorte wurden die Spielplätze kategorisiert und deren Versorgungsgebiete eingezeichnet.

#### 7.1.4 Friedhöfe

Die Stadt Neuss bewirtschaftet 13 Friedhöfe (vgl. Anlage 10), die alle auch weiterhin im neuen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt werden. Des Weiteren findet eine Friedhofsdarstellung im Bereich des konfessionellen Friedhofs der katholischen Kirche in Weißenberg statt. Für den alten Friedhof in Hoisten, der Anfang 2016 entwidmet wurde, ist künftig eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen.

Die Bedarfsermittlung der Friedhofsflächen im Rahmen des Grünentwicklungsplans hat ergeben, dass die Stadt gesamtstädtisch gesehen über ausreichend Friedhofsflächen verfügt. Zudem führt der seit Jahren zu beobachtende Wandel im Bestattungswesen, der durch sinkende Beisetzungszahlen und einen steigenden Trend zur Urnenbeisetzung geprägt wird, dazu, dass der Bedarf an Friedhofsflächen abnimmt. Von einer Schließung einzelner Stadtteilstädtefriedhöfe ist dennoch abzusehen, um auch weiterhin eine kleinteilige Versorgung zu gewährleisten. Daher sind vielmehr bestehende Erweiterungs- / Reserveflächen zurückzunehmen. In den meisten Fällen wird dort die bestehende reale Nutzung als neue Darstellung festgelegt.

Im Bereich folgender Friedhöfe finden Flächenrücknahmen statt:

**Tab. 32:** Übersicht Darstellungsrücknahmen Friedhöfe

Bezeichnung der Fläche	Größe in ha	Neue Darstellung	Anmerkungen
Friedhof Grimlinghausen	7,6	Fläche für die Landwirtschaft	Bestandsanpassung
Friedhof Uedesheim	2,8	Fläche für die Landwirtschaft	Rücknahme gesamte Reserve & Bestandsanpassung
Südfriedhof Reuschenberg	10,1	Fläche für die Landwirtschaft	Bestandsanpassung
Friedhof Hoisten neu	8,1	Fläche für die Landwirtschaft	Rücknahme gesamte Reserve & Bestandsanpassung
Friedhof Rosellen	0,7	Fläche für die Landwirtschaft	Bestandsanpassung

**Quelle:** eigene Tabelle



Zur Sicherstellung einer kleinteiligen Versorgungsstruktur bedarf es im Bereich von folgenden Friedhöfen nach wie vor der Vorhaltung von Reserven:

**Tab. 33:** Übersicht Friedhofsreserven

Bezeichnung der Fläche	Größe der Flächenreserve
Südfriedhof Reuschenberg	ca. 2,1 ha
Hauptfriedhof (Stadionviertel)	ca. 5,3 ha
Friedhof Norf neu	ca. 1,5 ha
Friedhof Rosellen	ca. 0,7 ha

Quelle: eigene Tabelle

Auch die Reserve des Friedhofs Grefrath (rund 1,0 ha) wird weiterhin dargestellt. Grundsätzlich bedarf es der Vorhaltung dieser Reserve zur Sicherung der Versorgung allerdings nicht. Da es sich bei der Fläche um eine „ungenutzte“ Grünfläche im baulichen Innenbereich handelt und eine anderweitige Entwicklung derzeit nicht absehbar ist, wird an der bisherigen Darstellung festgehalten.

### 7.1.5 Dauerkleingärten

Die Begriffsbestimmung der Dauerkleingärten ergibt sich aus § 1 Abs. 1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG). Es handelt sich dabei um Pachtgärten, die der Feierabend- und Wochenenderholung dienen und Teil einer Gesamtanlage sind. Diese Anlage ist tagsüber für jedermann zugänglich.

Im Neusser Stadtgebiet gibt es derzeit 28 Kleingartenanlagen (KGA) mit insgesamt rund 1.600 Parzellen und einer Gesamtfläche von ca. 98 ha (vgl. Anlage 11). Während im dicht bebauten Neusser Norden relativ große Anlagen zu finden sind, sind im Neusser Süden eher kleinere Anlagen vorhanden. Alle 28 KGA werden im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt.

Auch hier hat die Bedarfsermittlung im Rahmen des Grünentwicklungsplanes ergeben, dass das bestehende Angebot an Kleingartenanlagen ausreichend ist. Neubedarfe sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Sämtliche Erweiterungs- / Reserveflächen sind daher bis auf einen Teil der Reserve südlich von Norf im Flächennutzungsplan zurückzunehmen. Diese wird leicht verlagert, sie liegt jetzt hinter der Wohnbaufläche Nievenheimer Straße Süd und grenzt an den neuen Friedhof in Norf. Die übrigen Reserveflächen erhalten im neuen FNP folgende Darstellungen:

**Tab. 34:** Übersicht Darstellungsrücknahmen Kleingartenanlagen

Bezeichnung der Fläche	Größe in ha	Neue Darstellung	Anmerkungen
Hammfeld – Rheinpark	3,8	Grünfläche Parkanlage	Bestandsanpassung
Grimlinghausen – im Bereich der B 9	6,9	Fläche für die Landwirtschaft	Bestandsanpassung; Fläche nördl. & südl. B 9
Uedesheim – nördlicher Ortsrand	5,5	Fläche für die Landwirtschaft	Bestandsanpassung
Weckhoven – westlich Nierholz	8,5	Fläche für die Landwirtschaft	Bestandsanpassung



Furth Nord – Kaarster Feld	1,5 6,0 0,9	Grünfläche Parkanlage; Wohnbaufläche; Fläche für die Landwirtschaft	teilw. Neuplanung & teilw. Bestandsanpassung
Vogelsang – nördlich Stin- gesbach	6,4	Fläche für die Landwirt- schaft	Bestandsanpassung
Holzheim – südlich Ziege- leistraße	4,4	Grünfläche Parkanlage, teilw. als Maßnahmeflä- che	Neuplanung
Grefrath – Westpark	5,2	Grünfläche Parkanlage	Bestandsanpassung
Hoisten – westlich Schlu- chenhausstraße	2,3 7,2	Wohnbaufläche; Fläche für die Landwirtschaft	teilw. Neuplanung & teilw. Bestandsanpassung
Norf – östlich Norfbach	12,6	Fläche für die Landwirt- schaft	Bestandsanpassung
Rosellen – Schwarzer Gra- ben	4,6	Fläche für die Landwirt- schaft	Bestandsanpassung

Quelle: eigene Tabelle

### 7.1.6 Festplätze

Das Schützenwesen hat in Neuss eine große Tradition, die mit diversen Schützenfes-ten in den einzelnen Ortsteilen verbunden ist. Dementsprechend gibt es eine große Anzahl an Festplätzen, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen.

Diese Neusser Besonderheit wird auch in den neuen Flächennutzungsplan übernom-men. Die bestehenden 20 Festplätze (siehe Anlage 12) werden in Abhängigkeit ihrer Größe entweder als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ oder nur durch das Symbol „Festplatz“ dargestellt.

### 7.1.7 Grünflächen mit einer naturnahen Entwicklung

Grünflächen, die eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz oder eine hohe ökologische Wertigkeit haben bzw. erhalten sollen, werden zukünftig durch die Zweckbestimmung „Naturnahe Entwicklung“ (NE) im Flächennutzungsplan dargestellt. Es ist das Ziel, in diesen Bereichen einen möglichst naturnahen Zustand durch ent-sprechende Maßnahmen (z. B. Renaturierungsmaßnahmen) oder natürliche Sukzes-sion zu sichern bzw. zu erreichen. Zugleich können auf diesen Flächen aber auch landschaftspflegerische Pflegemaßnahmen vorgenommen werden, die geeignet sind, bestimmte Biotoptypen bzw. Lebensräume zu erhalten, wie z. B. Wiesenmahd, Ent-schlammung von Tümpeln oder Kopfbaumpflege.

Unter diese Grünflächenkategorie fallen insbesondere mehrere Maßnahmeflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Kap. 7.5) sowie einzelne Auenbereiche, Uferstreifen und Rekultivierungsflächen entlang von Gewässern (u. a. Teile der Erftaue in Gnadental und der Uferbereich des Baggersees – Auskiesung Rheinische Baustoffwerke, süd-östlich der Autobahn A 46).

Darüber hinaus erhält auch das Areal der Deponie in Grefrath südlich des Stiches der Lövelinger Straße eine entsprechende Grünflächendarstellung. Auch wenn es sich da-bei um ein technisches Bauwerk der Deponie handelt, auf dem deponietechnische An-lage zu finden sind, wird dieses doch primär durch eine Freiraumnutzung geprägt. Hin-zukommt, dass gemäß Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss für diese Fläche



das allgemeine Entwicklungsziel besteht, die in ihrer Oberflächenstruktur, ihrem Wirkungsgefüge oder in ihrem Erscheinungsbild geschädigte Landschaft wieder herzustellen. Die Rekultivierung des Areals hat bereits begonnen. Durch die Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Entwicklung“ soll die Wiederherstellung eines naturnahen Zustandes im Bereich der Deponie fokussiert werden. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein technisches Bauwerk der Deponie handelt, für das 30 Jahre Nachsorge zu betreiben ist, sind verschiedene Auflagen, was die Pflanzenauswahl bezüglich der Wurzeltiefe und die Pflege der Fläche angeht, einzuhalten.

### **7.1.8 Kulturraum Hombroich – Grünfläche „Kultur und Museum“**

Der Kulturraum Hombroich im Süden von Holzheim, der das Areal des Museums Insel Hombroich, das Kirkeby Feld und die ehemalige Raketenstation Hombroich umfasst, wird geprägt durch das Nebeneinander von Kunst und Natur. Im Museum Insel Hombroich, bei dem es sich um eine renaturierte Park- und Auenlandschaft mit eingestreuten Ausstellungspavillons am Nordufer der Erft handelt, können die Besucher Kunstsammlungen zusammen mit dem dort vorhandenen geschützten Landschaftsraum erleben. Seit 2001 gehört auch das zwischen dem Museumsareal und der ehemaligen Raketenstation gelegene Kirkeby-Feld mit zum Kulturraum Hombroich. Neben landwirtschaftlich genutzten und durch Grünstrukturen geprägten Flächen befinden sich dort mittlerweile fünf skulpturale Ausstellungspavillons sowie zwei Museen.

Aufgrund der dominierenden Freiraumstrukturen, in die verschiedene Ausstellungsbauwerke eingebunden worden sind, werden große Teile des Kulturraums Hombroich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kultur und Museum“ dargestellt. Auch erhalten kleinere Erweiterungsbereiche analog zu den Abgrenzungen und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 415 – Museumsinsel Hombroich – diese Darstellung. Insgesamt werden rund 48,8 ha als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kultur und Museum“ dargestellt.

Der Bereich der ehemaligen Raketenstation zählt allerdings nicht dazu. Wie in Kapitel 4 bereits erläutert, wird dieses Areal als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kulturcampus“ dargestellt.

## **7.2 Flächen für die Landwirtschaft**

Landwirtschaft ist im Sinne des Baugesetzbuches insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei (vgl. § 201 BauGB). Flächen, die diesen Nutzungen dienen, können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a) BauGB als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Aufgrund der ungewöhnlich guten Wirtschaftsbedingungen kommt der Landwirtschaft in Neuss eine starke Bedeutung zu. Die hohe Bodengüte, die günstigen Klimaverhältnisse, die ebene Lage sowie die guten strukturellen Gegebenheiten haben zur Entste-



hung einer leistungsfähigen Intensivlandwirtschaft geführt. Obwohl der Anteil der landwirtschaftlichen Fläche in den vergangenen Jahren kontinuierlich abgenommen hat, wird noch immer ca. 36 % des Stadtgebietes landwirtschaftlich genutzt. Dabei handelt es sich zum weitaus größten Teil um Ackerflächen, nur ein kleiner Teil wird als Grünland bewirtschaftet.

Im neuen FNP sind insgesamt ca. 3.646 ha (= 36,46 km<sup>2</sup>) Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen. Im Vergleich dazu stellt der bisher gültige Flächennutzungsplan noch rund 3.794 ha (= 37,94 km<sup>2</sup>) landwirtschaftliche Fläche dar. Die Differenz ergibt sich aus zwei Gründen:

Die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen zugunsten von

- Neudarstellungen in Form von Siedlungsflächen und Grünflächendarstellungen (insb. im Bereich der Deponie) sowie
- Bestandsanpassungen in Form von bestehenden Ausgleichsflächen und vorhandenen Aufforstungsbereichen

führt dazu, dass der Anteil der Fläche für die Landwirtschaft reduziert wird.

Dadurch, dass gleichzeitig bestehende, noch nicht realisierte Planungen wieder zurückgenommen werden und die bestehende landwirtschaftliche Nutzung in die Darstellung aufgenommen wird (z. B. geplante Trasse der Autobahn A 46 sowie Friedhofs- und Kleingartenreserven), kann das Defizit, das sich aufgrund von Neudarstellungen anderer Nutzungen ergibt, deutlich relativiert werden.

Nach wie vor sichert die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft im FNP vor allem den Erhalt der großen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Bereiche, die in der Regel auch über hohe landwirtschaftliche Bodenwertstufen verfügen. Zu diesen gehören insbesondere das Westfeld und die Flächen südlich von Grefrath, Holzheim, Hoisten sowie südlich von Allerheiligen.

### 7.3 Waldflächen

Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (vgl. § 2 Abs. 1 BWaldG) ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäsungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen. Diese Flächen können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b) BauGB als Wald im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Nicht als Wald zu werten sind hingegen kleinere Flächen, die mit einzelnen Baumgruppen, Baumreihen oder mit Hecken bestockt sind oder als Baumschulen verwendet werden.

Die Funktion (z. B. Erholungs- oder forstwirtschaftliche Funktion) des Waldes spielt hingegen bei der Darstellung im FNP keine Rolle.

Im Rahmen des Grünentwicklungsplans wurde der Anteil der Waldflächen auf der Grundlage von Luftbildern, der aktuellen Stadtgrundkarte und Geländebegehungen ermittelt. Die Erhebung hat ergeben, dass in Neuss 597 ha etablierte Waldflächen (zusammenhängende, gehölzbestockte Flächen mit einer Größe über 0,5 ha) und rund



40 ha Aufforstungen existieren. Hinzu kommen verkehrsbegleitende Flächen mit waldartigem Charakter im Umfang von ca. 25 ha. Damit liegt der Waldbestand bei rund 660 ha, was etwa einem Anteil von 6,6 % an der Gesamtfläche von Neuss entspricht.

Die größten bestehenden, zusammenhängenden Waldflächen im Stadtgebiet sind der Stadtwald (ca. 70 ha), die Ölgangsinsel (ca. 62 ha) und der Mühlenbusch (ca. 60 ha auf Neusser Stadtgebiet, insgesamt über 200 ha). Neue Forstflächen wurden in erster Linie als Ausgleichsflächen angelegt. Die größten sind im Bereich der Skihalle in Grefrath (ca. 17 ha) und an der Autobahn A 57 (ca. 15 ha) zu finden.

Die 660 ha Wald werden, soweit sie nicht bereits im bisherigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Forstwirtschaft“ dargestellt worden sind, als „Fläche für Wald“ entsprechend der Planzeichenverordnung ergänzt (auch hier gilt wieder die Mindestgröße von 0,5 ha, damit eine Darstellung als Fläche für Wald erfolgt).

Darüber hinaus wird vor dem Hintergrund des geringen Waldanteils und basierend auf dem Waldvermehrungskonzeptes Kreiswald 2100! – Waldagenda 21<sup>10</sup> des Rhein-Kreises Neuss ein zusätzlicher Waldvermehrungsbereich in den neuen FNP aufgenommen. Dabei handelt es sich um einen Korridor im Neusser Norden, südlich der Autobahn A 52. Ausgehend von den vorhandenen Gehölzbeständen und der Tatsache, dass der Wald in diesem Bereich besondere Schutzfunktionen erfüllen kann und dort keine besonders ertragreichen Böden sowie Frischluftschneisen betroffen sind, wird dieser Raum für eine Aufforstung vorgesehen.

Insgesamt stellt der neue FNP daher rund 737 ha als Waldfläche dar.

## 7.4 Wasserflächen

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB können im Flächennutzungsplan Wasserflächen, Häfen und für die Wasserwirtschaft vorgesehene Flächen sowie Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind, dargestellt werden. Als Wasserfläche gelten einerseits die natürlichen Oberflächengewässer wie Flüsse, Bäche sowie Seen und andererseits die künstlichen Oberflächengewässer, zu denen z. B. Kiesgruben und Kanäle gehören. Sie stellen wichtige Landschaftselemente dar und fungieren als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Neben ihrer wasserwirtschaftlichen und ökologischen Funktion dienen sie auch Naherholungszwecken.

Um die Lesbarkeit der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplans zu gewährleisten, werden von den Fließgewässern nur die Hauptgewässer mit eigenem Einzugsgebiet entsprechend der Gewässerstationierungskarte der Stadt Neuss in den Plan übernommen (vgl. Tab. 35). Die Nebengewässer werden aufgrund ihrer geringen Flächenausdehnung und ihrer vergleichsweise untergeordneten Funktion nicht zeichnerisch dargestellt. Eine Ausnahme in der Darstellungssystematik bildet der Erftmühlengraben. Aufgrund seiner Stadtbild prägenden Funktion und seiner historischen Be-

---

<sup>10</sup> Das Konzept ist im Jahr 2002 beschlossen worden und hat das Ziel, zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen und zur Verbesserung der Lebensqualität, den Waldanteil im Kreisgebiet bis zum Jahr 2100 auf 12 % zu erhöhen.



deutung für die Innenstadt wird der Erftmühlengraben zusätzlich zu den Hauptgewässern in die Planzeichnung aufgenommen. Darüber hinaus werden verrohrte Gewässer bzw. Gewässerabschnitte nicht dargestellt. Dies betrifft Teile des Nordkanals, des Erftkanals sowie des Erftmühlengrabens.

**Tab. 35:** Darstellung von Fließgewässern im FNP

Gewässername	Hauptgewässer mit eigenem Einzugsgebiet	Nebengewässer	(teilweise) verrohrte Gewässer
Rhein (inkl. Neusser Hafen und Sporthafen Gnadental)	x		
Stingesbach	x		
Laacher Abzugsgraben		x	
Meerscher Mühlenbach	x		
Erftkanal	x		(x)
Obererft	x		
Nordkanal	x		(x)
Erft	x		
Helpensteiner Graben		x	
Millischgraben		x	
Gillbach	x		
Hummelsbach	x		
Norf(bach)	x		
Schwarzer Graben		x	
Gohrer Graben	x		
Rindergraben		x	
Erftmühlengraben (zusätzliche Darstellung)			(x)

**Quelle:** eigene Tabelle auf der Grundlage der Gewässerstationierungskarte Stadt Neuss

Des Weiteren werden stehende Gewässer, die eine Fläche von über 0,5 ha einnehmen, in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Neben kleineren Abgrabungsseen handelt es sich dabei im Wesentlichen um folgende Gewässer:

- den Silbersee in Uedesheim an der Grenze zu Dormagen,
- den Baggersee zwischen der Autobahn A 46 und dem Gewerbegebiet Tucherstraße,
- den Sandhofsee zwischen den Autobahnen A 46 und A 57 westlich des Gewerbegebietes Am Blankenwasser (s. auch Kap. 7.1.2),
- den Römersee zwischen Bockholt- und Gladbacher Straße,
- den Reuschenberger See im Südpark und
- den See Jröne Meerke in der Grünanlage Jröne Meerke.

Die Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische und Küstengewässer sowie Grundwasser) unterliegt den wasserrechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes NRW (LWG NRW). Dabei ist es das Ziel,



durch eine nachhaltige Bewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Die Bewirtschaftung und Veränderungen von Wasserflächen können nicht allein über Bauleitpläne geregelt werden. Sie erfordern vielmehr eine wasserrechtliche Genehmigung oder eine Planfeststellung durch die Wasserbehörden. Folglich entsprechen die Darstellungen von Wasserflächen im Flächennutzungsplan zugleich einer nachrichtlichen Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB.

Die wasserrechtlichen Vorschriften sind unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplans anzuwenden. Hierzu zählt gem. § 90 a LWG NRW auch die Einhaltung eines Gewässerrandstreifens zur Entwicklung der Fließgewässer und um den Stoffeintrag aus diffusen Quellen zu mindern. Im Außenbereich nach § 35 BauGB ist der Gewässerrandstreifen 5,0 m breit. Aufgrund des Maßstabes des Flächennutzungsplanes von 1:15.000 und der damit einhergehenden schlechten Lesbarkeit sehr kleinteiliger Darstellungen wird auf die zeichnerische Darstellung des Gewässerrandstreifens verzichtet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und sonstigen Genehmigungsplanungen ist dieser als gesetzliche Vorgabe einzuhalten.

#### **Erftumgestaltung – Perspektivkonzept 2045**

Während für die übrigen Wasserflächen voraussichtlich zukünftig keine großen Veränderungen zu erwarten sind, ist bereits heute absehbar, dass die Erft aufgrund der zurückgehenden Sümpfwassereinleitung aus dem Braunkohlenbergbau starken Veränderungen unterliegen wird. Ohne ein Eingreifen in die Nutzungsverhältnisse und ohne Reaktion auf das Ende der Braunkohlegewinnung im Jahr 2045 können die bestehenden europäischen Gewässerschutzrichtlinien – insbesondere die Europäische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)<sup>11</sup> – nicht eingehalten werden.

Vor diesem Hintergrund wurde unter Federführung des Erftverbandes im Jahr 2004 ein Masterplan für die Erft erstellt, bestehend aus einem Perspektivkonzept und einem Maßnahmenprogramm. Bis zum Ende des Braunkohlebergbaus soll der 40 km lange Flussabschnitt zwischen Bergheim und Neuss gewässermorphologisch auf die zukünftigen Verhältnisse angepasst werden. Konkret sieht der Masterplan eine Reduzierung des Mittelwasserbettes, die Herstellung eines weitgehend naturnahen Fließgewässers nach den Zielvorgaben der WRRL, die Aufwertung des Auenlandschaftsraumes in ihrer Erholungs- und Naturfunktion sowie ein Management von Gewässernutzungen vor. Darüber hinaus enthält er Hochwasserschutzmaßnahmen.

Soweit die Inhalte des Masterplans über den Flächennutzungsplan dargestellt werden können, werden diese in den FNP aufgenommen. Explizit handelt es sich dabei um die Darstellung der Auenbereiche als Freiraumflächen sowie die Übernahme der Überschwemmungsgebiete.

Darüber hinaus legt der Masterplan in Teilbereichen auch einen neuen Verlauf der Erft fest. Über ein Planfeststellungsverfahren nach den §§ 68 WHG, 152 LWG und 3 ff.

---

<sup>11</sup> Die Europäische Wasserrahmenrichtlinie vereinheitlicht den rechtlichen Rahmen für die Wasserpolitik innerhalb der EU und hat das Ziel, eine nachhaltige und umweltverträgliche Wassernutzung zu erreichen. Über die Festlegung von Qualitätszielen und einem Umsetzungsprogramm soll ein guter ökologischer und chemischer Zustand für alle Gewässer erreicht werden.



UVPG möchte der Erftverband die Erft zwischen Gnadentaler Brücke und der Brücke L 137 (Bonner Straße) entsprechend trassieren. Mit Planfeststellungsbeschluss vom 02.03.2020 hat die Bezirksregierung Düsseldorf die Renaturierung der Erft im Bereich Neuss-Gnadental genehmigt. Der mäandrierende Verlauf der vorhandenen Altarme soll wieder an das Gewässer angeschlossen und der bisherige Flussverlauf renaturiert werden. Der neu geplante, planfestgestellte Flussverlauf wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen und der alte Verlauf entsprechend der vom Erftverband vorgesehenen Freiraumentwicklung (Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Entwicklung“ und Flächen für Wald) im FNP dargestellt.

### **7.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist es auch Aufgabe der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Neben z. B. Maßnahmen der Innenentwicklung dient das Instrument der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1 a Abs. 3 BauGB dazu, eben diese Funktionen zu sichern. Konkretes Ziel der Eingriffsregelung ist es, das Landschaftsbild und die derzeitige Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu erhalten. Dem FNP kommt dabei die Aufgabe zu, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen im gesamten Stadtgebiet vorzuhalten und inhaltlich vorzubereiten.

Über § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB werden daher die notwendigen neuen Ausgleichsflächen, die größer als 0,5 ha sind und die sich aufgrund der neu geplanten Siedlungsflächenentwicklungen ergeben, als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den FNP aufgenommen. Dazu findet eine Darstellungs- und Funktionsüberlagerung im Bereich der Freiraumdarstellungen Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald statt.

Die bestehenden, bereits hergerichteten oder belegten Ausgleichsflächen werden nicht als Maßnahmenflächen in den FNP aufgenommen, da sie nicht mehr als Ausgleichflächenpotenzial zur Verfügung stehen. Das Herrichtungsziel der bestehenden Ausgleichflächen wird über eine entsprechende Freiraumdarstellung abgebildet (siehe auch unten).

Als Grundlage für diese Darstellungen dient das Ersatzflächenkataster der Stadt Neuss. Es legt, basierend auf dem Biotopverbundkonzept, die Ausgleichsflächen und deren Herrichtungsziele fest. Fokussiert werden dabei schwerpunktmäßig die „Vorrangräume aus Artenschutzsicht“.

Entsprechend der drei übergeordneten Herrichtungsziele „Offenland“, „Halbflächenland“ und „Wald“ findet eine Zuordnung der Darstellungen im Flächennutzungsplan statt. In der Regel erhalten Ausgleichsflächen mit dem Herrichtungsziel „Offenland“ neben ihrer überlagernden Maßnahmenentwicklung eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft. Vereinzelt werden diese auch durch Grünflächen abgebildet. Den Aus-



gleichsflächen mit einer Halboffenlandfunktion wird eine Grünflächendarstellung zugeordnet und den Ausgleichsflächen mit dem Herrichtungsziel Wald eine Darstellung als Fläche für Wald.

Insgesamt werden im FNP 107 ha Ausgleichsflächen dargestellt. Davon sind allerdings nur ca. 83 ha für die Umsetzung von Maßnahmen verfügbar und derzeit noch nicht realisiert bzw. keinen Eingriffen zugeordnet. Die Differenz ergibt sich aus der Systematik, dass für Ausgleichsmaßnahmen in der Regel größere bzw. zusammenhängende Flächen dargestellt werden, die Flächen enthalten, die zurzeit noch nicht dem städtischen Zugriff unterliegen. und somit den durch den neuen Flächennutzungsplan ausgelösten möglichen Eingriffswirkungen gegenüberzustellen sind. Diese Ausgleichsflächen setzen sich aus folgenden Kategorien als überlagernde Darstellungen zusammen:

- Maßnahmeflächen im Bereich einer Grünflächendarstellung,
- Maßnahmeflächen im Bereich von Flächen für Wald und
- Maßnahmeflächen im Bereich von Flächen für die Landwirtschaft.

Der entsprechende Neuausweisungsbedarf an Ausgleichsflächen wurde im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und umfasst eine Größenordnung von rund 65 ha – gegenüber 83 ha, die als verfügbare Ausgleichsflächen den tatsächlichen Bedarf übersteigen. Nach den im Umweltbericht dargestellten Wertpunkten wird daher ein Überschuss von rund 20 % erreicht. Dadurch bedingt, dass mit der Realisierung der neuen Grünplanungen ein zusätzliches, nicht separat ermitteltes Ausgleichspotenzial einhergeht, kann der Ausgleichsflächenbedarf für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft über das benötigte Maß hinaus gedeckt werden. Dies führt insgesamt dazu, dass bei der künftigen Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ein höheres Maß an Flexibilität gegeben ist.

Ergänzend ist festzuhalten, dass externe Ausgleichsmaßnahmen schwerpunktmäßig innerhalb der dargestellten Maßnahmeflächen realisiert werden sollen. In Abhängigkeit der Flächenverfügbarkeit und Eignung sind auch andere Flächen begründbar.

## 7.6 Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen

Die Gewinnung von Bodenschätzen ist zu unterscheiden in die unterirdische Gewinnung in Form des Bergbaus (unterliegt dem Bergrecht) und die oberirdische Gewinnung in Form von Abgrabungen (unterliegt dem Abgrabungsrecht). Während die Kennzeichnung der Flächen, unter denen Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB (vgl. Kap. 9) im FNP verpflichtend ist, obliegt es der Gemeinde, ob Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB im FNP dargestellt werden.

Wegen der besonderen Bedeutung einer gesicherten Versorgung der Bevölkerung und der Industrie mit den benötigten heimischen Rohstoffen (u. a. Kies, Sand, Ton, Lehm, Kalkstein und Torf) hat die Landesplanung Ziele zur Rohstoffsicherung vorgegeben, die auf der regionalen Ebene umgesetzt werden. In den Regionalplänen wird durch die Festlegung von „Bereichen für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher Bodenschätze“ (BSAB) eine verbindliche und konkrete Flächensicherung in



Form von Vorranggebieten vorgenommen. Diese Bereiche sind in die Flächennutzungspläne der Städte zu übernehmen.

Während zur Zeit der Aufstellung des bisherigen Flächennutzungsplans noch eine Vielzahl von aktiven Abgrabungsstandorten existierte, findet mittlerweile im Neusser Stadtgebiet keine oberirdische Gewinnung von Bodenschätzen mehr statt. Die ehemaligen Sand- und Kiesgruben werden heute größtenteils als Seen für Sport- und Erholungszwecke (z. B. der Sandhof- und der Baggersee süd-östlich der A 46) genutzt. Neue Abgrabungsentwicklungen sind zukünftig nicht absehbar und auch der neue Regionalplan sieht keine BSAB auf Neusser Stadtgebiet vor. Folglich findet keine Darstellung von Abgrabungsflächen im neuen Flächennutzungsplan mehr statt.



## 8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND VERMERKE

Der Flächennutzungsplan hat die Funktion für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung darzustellen. Davon unabhängig ist, auf welcher Rechtsgrundlage diese Bodennutzung zulässigerweise erfolgt. Denn gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen Planungen<sup>12</sup> und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nachrichtlich in den FNP übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im FNP vermerkt werden.

Nachrichtliche Übernahmen sind nicht Ausdruck des planerischen Willens einer Gemeinde und haben nur eine deklaratorische Bedeutung. Aus diesem Grund sind sie nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans und unterliegen auch keiner Genehmigungspflicht durch die Bezirksregierung. Ihre Rechtswirkung ergibt sich aus den für die Planung maßgeblichen Vorschriften.

Bereits in vorherigen Kapiteln wurde die nachrichtliche Übernahme von Anlagen der Ver- und Entsorgung und der Wasserschutzgebiete (vgl. Kap. 6), von Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (vgl. Kap. 5.1), von Flächen für Bahnanlagen (vgl. Kap. 5.2) und von Wasserflächen im Allgemeinen (vgl. Kap. 7.4) behandelt. Diese Nutzungen werden an dieser Stelle daher i. d. R. nicht mehr thematisiert.

### 8.1 Denkmalschutz

Nach dem Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) führt die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Neuss eine Denkmalliste mit sämtlichen Baudenkmalern, ortsfesten Bodendenkmälern und beweglichen Denkmälern. Darüber hinaus sind in der Neusser Denkmalliste die einzelnen Häuser der Denkmalbereiche enthalten. Die Denkmalliste ist über die Homepage der Stadt Neuss unter [www.neuss.de](http://www.neuss.de) abrufbar.

Die Belange des Denkmalschutzes sind in allen Bauvorhaben sehr kleinteilig und regelmäßig zu berücksichtigen. Gerade aufgrund der Vielzahl der wichtigen historischen Bau- und Bodendenkmäler im Neusser Stadtgebiet (s. Kap. 2.1.6 Bau- und Bodendenkmäler) und des Darstellungsmaßstabes des Flächennutzungsplans werden einzelne Denkmäler nicht in die Darstellungen des FNP übernommen, sondern nur denkmalgeschützte Mehrheiten in Form von Denkmalbereichen<sup>13</sup> aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung und des bedeutsamen Flächenbezuges in Kombination mit dem Satzungscharakter. In Neuss existiert ein Denkmalbereich, der als kommunale Satzung beschlossen worden und dessen Ziel der Schutz des bestehenden Erscheinungsbildes ist. Dabei handelt es sich um das Kolpingviertel in der südlichen Furth.

<sup>12</sup> Dabei handelt es sich im Wesentlichen um bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren gemäß § 38 BauGB.

<sup>13</sup> Denkmalbereiche sind gemäß § 2 Abs. 3 DSchG NRW Mehrheiten von baulichen Anlagen, und zwar auch dann, wenn nicht jede dazugehörige einzelne bauliche Anlage die Voraussetzungen eines Denkmals erfüllt. Denkmalbereiche können z. B. Stadtgrundrisse, Stadtbilder, Stadtviertel, Siedlungen, Straßenzüge und bauliche Gesamtanlagen sein.



Die Abgrenzung des Denkmalsbereichs ist als nachrichtliche Übernahme dem FNP zu entnehmen.

## 8.2 Natur- und Landschaftsschutz

### Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Ebenfalls auf der Grundlage des § 5 Abs. 4 BauGB sind die im Landschaftsplan festgesetzten Natur- und Landschaftsschutzgebiete nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Im Neusser Stadtgebiet existieren folgende zwei Naturschutzgebiete (NSG):

- das NSG Ölgangsinsel und
- das NSG Uedesheimer Rheinbogen.

Des Weiteren sind die 25 nachfolgenden Landschaftsschutzgebiete (LSG) für Neuss im Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss festgelegt worden:

- das LSG Stingesbachaue mit Dreieckswäldchen und Baggersee,
- das LSG Morgensternsheide / Stadtwald,
- das LSG Südpark,
- das LSG Nördliche Rheinaue zwischen Grimlinghausen und Ölgangsinsel,
- das LSG Obererft / Reuschenberger Busch,
- das LSG Untere Erft bis Selikum,
- das LSG Erftaue mit Niederungstal und Gillbachniederung,
- das LSG Südliche Rheinaue zwischen Grimlinghausen und Uedesheim,
- das LSG Himmelsberg,
- das LSG Hummelsbach,
- das LSG Norfbach,
- das LSG Terrassenkante am Gohrer Berg,
- das LSG Lange Hecke,
- das LSG Jröne Meerke,
- das LSG Vogelsang,
- das LSG Zoppenbroich,
- das LSG Steinhausstrasse,
- das LSG Am Stadtwald,
- das LSG Rennbahn,
- das LSG A 57 - Reuschenberg,
- das LSG Selikumer Weg,
- das LSG Gnadentaler Busch,
- das LSG Erfttal,
- das LSG Müggenburg und
- das LSG Bolzplatz.

Die Abgrenzungen der einzelnen Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Es wird darauf hingewiesen, dass es stellenweise aufgrund der generalisierten Darstellung zu leichten Abweichungen zwischen der Festlegung der Natur- und Landschaftsschutzgebietsgrenzen im Landschaftsplan



des Rhein-Kreises Neuss und den Abgrenzungen im FNP kommen kann. Die verbindliche Vorgabe stellt nach wie vor der Landschaftsplan als Fachplan dar. Bei zukünftigen Planungen sind die dort festgelegten Grenzen heranzuziehen. Auch die textlichen Festsetzungen und Entwicklungsziele sind weiterhin dem Landschaftsplan zu entnehmen.

Die vorhandenen Naturdenkmäler und geschützten Landschaftsbestandteile werden aufgrund ihrer für die Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplans zu geringen Größe zeichnerisch nicht in den FNP integriert. Die Lage dieser Bereiche kann ebenfalls aus dem Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss ersehen werden.

### **FFH-Gebiete**

Zusätzlich werden aufgrund ihrer hohen ökologischen Bedeutung und der notwendigen Berücksichtigung bei zukünftigen Planungen die drei in Neuss befindlichen FFH-Gebiete als Teil des europaweiten Netzes von Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung („Natura 2000“) nachrichtlich als LSG bzw. NSG in den Flächennutzungsplan übernommen (vgl. Kap. 3.11.3).

## **8.3 Gewässer- und Hochwasserschutz**

### **Wasserschutzgebiete**

Im Neusser Stadtgebiet sind durch ordnungsbehördliche Verordnungen der Bezirksregierung Düsseldorf Wasserschutzgebiete (WSG) um die Wassergewinnungsanlagen ausgewiesen worden (vgl. Kap. 6.2.1). Es handelt sich dabei um folgende, den Wassergewinnungsanlagen zugeordnete Schutzgebiete:

- WG Broichhof,
- WG Mühlenbusch,

sowie die geplanten Wasserschutzgebiete

- WG Im Rheinbogen,
- WG Allerheiligen/Norf,
- WG Rosellen.

Die jeweils festgesetzten Schutzzonen W I, W II, W IIIa und W IIIb sind nachrichtlich in den neuen FNP übernommen worden.

### **Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiete<sup>14</sup>**

Das Thema Hochwasserschutz hat in den letzten Jahren u. a. auch vor dem Hintergrund der notwendigen Anpassungen an den Klimawandel an Bedeutung gewonnen. Neben baulichen Maßnahmen wird der Fokus verstärkt auch auf die Vorsorgeplanung u. a. in Form einer Ermittlung von Risikogebieten und einer hochwassergerechten Entwicklungsplanung gelegt. Dazu sind auf der Grundlage des WHG (§§ 72 ff.) in NRW

<sup>14</sup> Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 76 Abs. 1 WHG Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Berechnungsgrundlage für Überschwemmungsgebiete ist ein Hochwasserereignis, wie es statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist.



für alle Gebiete, in denen signifikante Hochwasserschäden auftreten können (Risikogebiete), Hochwasserrisikomanagementpläne erarbeitet worden. Die Pläne gelten jeweils für sechs Jahre (Zeitraum für den ersten Plan: 2016 bis 2021).

### **Überschwemmungsgebiete**

Nach § 72 des WHG ist Hochwasser eine zeitlich beschränkte Überschwemmung von normalerweise nicht mit Wasser bedecktem Land, insbesondere durch oberirdische Gewässer oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser. Davon ausgenommen sind Überschwemmungen aus Abwasseranlagen. Als Überschwemmungsgebiete werden nach § 76 WHG durch Rechtsverordnung Gebiete festgelegt, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt, durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Die Ausweisung von Überschwemmungsgebieten dient dazu, Schäden durch Hochwasserereignisse zu verringern bzw. gänzlich zu vermeiden und zählt zu den strategischen Vorsorgemaßnahmen im vorbeugenden Hochwasserschutz. Folglich gelten für die Überschwemmungsgebiete besondere Schutzvorschriften, die sich auch auf die städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit auswirken. So ist dort nach § 78 Abs. 1 WHG zur Vermeidung späterer Hochwasserschäden die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Ausnahmen bestehen ausschließlich für die Verbesserung des Hochwasserschutzes sowie für Bauleitpläne für Häfen und Werften.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Abs. 1 WHG sollen auf der Grundlage des § 5 Abs. 4 a BauGB nachrichtlich in den FNP übernommen werden. Des Weiteren sollen noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des WHG bestimmte Gebiete im FNP vermerkt werden.

Im Neusser Stadtgebiet verlaufen drei Gewässer, die aufgrund ihres potenziellen signifikanten Hochwasserrisikos als Risikogewässer eingestuft worden sind:

- der Rhein,
- die Erft und
- der Gillbach.

Für den Gillbach und den Rhein sind Überschwemmungsgebiete (ÜSG) durch ordnungsbehördliche Verordnung festgesetzt worden (ÜSG Gillbach am 15. September 2016 und ÜSG Rhein am 31. August 2017 in Kraft getreten). Folglich werden diese nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Das Überschwemmungsgebiet der Erft wurde zunächst nur vorläufig gesichert (durch Verfügung am 27. März 2015 in Kraft getreten). Grund hierfür ist die laufende Vermessung des Gewässers durch den Erftverband und die geplante Erftumgestaltung. Auf Grundlage der neuen Vermessungsdaten soll das ÜSG der Erft in den nächsten Jahren neu ermittelt und ordnungsbehördlich festgesetzt werden. Eine Abgrenzung des



Überschwemmungsgebietes im Prognosezustand für 2045, dem Zeitpunkt, zudem die Erfurtumgestaltung abgeschlossen sein soll, liegt bereits vor.

Für den Bereich der Erft wird daher das Überschwemmungsgebiet im Prognosezustand im Planwerk des Flächennutzungsplanes entsprechend § 5 Abs. 4 a Satz 2 BauGB als in Aussicht genommenes Überschwemmungsgebiet vermerkt. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Erft wird nicht abgebildet, da absehbar ist, dass dieses keinen längerfristigen Bestand hat.

### **Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Der Hochwasserschutz erlangt bei der Beurteilung der Flächeneignung für Siedlungszwecke sowie in der Abwägung zur Darstellung von Bauflächen eine besondere Position. Nach der Neufassung des § 78b Absatz 1 Nummer 1 WHG kommt dem Hochwasserschutz in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten eine besondere Bedeutung zu. Demnach sind in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB für Baugebiete in Risikogebieten insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen.

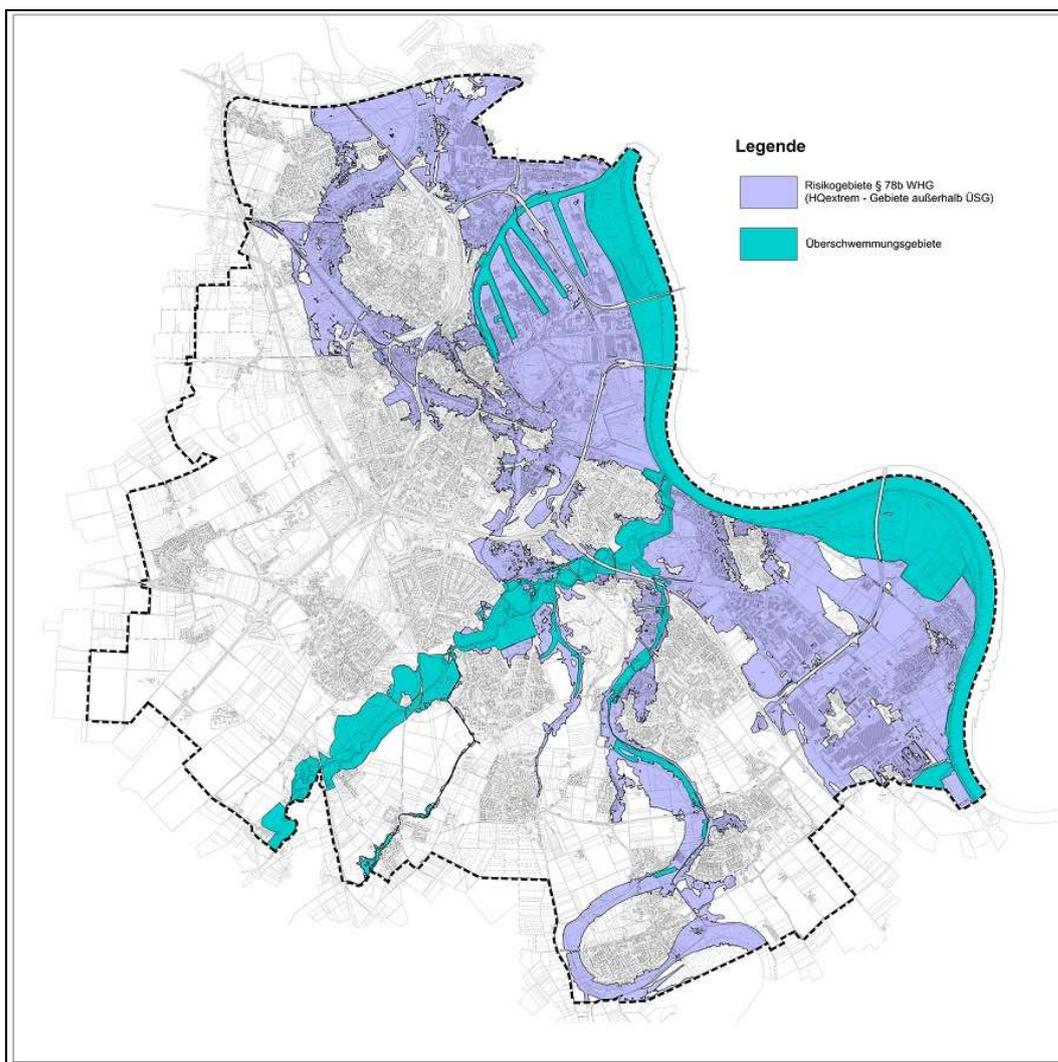
Die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß des § 78b Absatz 1 WHG werden im Planwerk des FNP nicht aufgenommen. Die Darstellung würde die Lesbarkeit des Planes aufgrund der weiträumigen Überlagerungen mit anderen Nutzungen stark einschränken. In der Planlegende erfolgt daher als nachrichtliche Übernahme ein textlicher Hinweis auf die Beikarte „Vorbeugender Hochwasserschutz“.

Die Abgrenzung der Risikogebiete erfolgt daher in der vorliegenden Begründung und kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden (vgl. Abb. 28). Die genaue Abgrenzung der Risikogebiete geht aus den Hochwassergefahrenkarten von Rhein, Erft und Gillbach der Bezirksregierung Düsseldorf als zuständige Fachplanungsbehörde (obere Wasserbehörde) hervor. Die Risikogebiete entsprechen dabei den Hochwasserszenarien  $HQ_{\text{extrem}}$ .

Weiterhin werden die Deich- und sonstigen Hochwasserschutzanlagen als Maßnahmen des Hochwasserschutzes in den FNP übernommen.



**Abb. 28:** Vorbeugender Hochwasserschutz gemäß § 78 Abs. 1 WHG



**Quelle:** eigene Darstellung auf der Grundlage der Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf

### Darstellung von Bauflächen in Hochwasserrisikogebieten

Aufgrund der unmittelbaren Lage der Stadt Neuss am Rhein, Erft, Gillbach und Norbach ist das Medium Wasser ständig gegenwärtig. Einerseits ist das Schutzgut Wasser Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen und des Naturhaushaltes, andererseits stellt Wasser die Grundlage der Hafeninfrastruktur und der Binnenschifffahrt dar.

Zur Bewertung des Hochwasserrisikos sind seitens der Bezirksregierung Düsseldorf für die relevanten Flüsse Risikogebiete bestimmt worden. Für diese Gebiete wurden in den Szenarien  $HQ_{häufig}$ ,  $HQ_{100}$  und  $HQ_{extrem}$  die jeweiligen Risiken in Gefahrenkarten und Risikokarten festgehalten.

Ein großer Teil des Stadtgebietes Neuss liegt in potentiellen Risikogebieten, die mit unterschiedlicher Wahrscheinlichkeit von Überflutung betroffen sein können. Die Hochwassergefahrenkarten zeigen das mögliche Ausmaß der Überflutung und die Wassertiefen auf.

In der planerischen Abwägung zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind die Bauflächenpotentiale, d.h. die bereits im wirksamen FNP dargestellten aber noch nicht



bebauten Flächen, sowie die neu dargestellten Flächen bewertet und bei entsprechender Eignung in den FNP-Entwurf aufgenommen worden. Grundlage der Flächenausweisung sind die Darstellungen der Bauflächen im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Insofern ist bereits auf der regionalplanerischen Ebene eine Abwägung zugunsten der Plandarstellung getroffen worden, auch in Bereichen mit Hochwasserrisiko.

Die im FNP ausgewiesenen Standorte der Bauflächen sind im Räumlichen Strukturkonzept, in der Baulandanalyse 2.0 sowie in den Flächensteckbriefen des Umweltberichtes zum FNP auf ihre Flächeneignung für Siedlungszwecke untersucht und bewertet worden. Die Lage in Risikogebieten wurde dabei einbezogen wie auch andere wasserrechtliche Aspekte oder Restriktionen.

Die im FNP berücksichtigten und dargestellten Flächenpotentiale sind aufgrund des prognostizierten Bedarfs für Wohnen und Gewerbe in den nächsten Jahren für die Stadtentwicklung unentbehrlich. Alternative Standorte stehen im notwendigen Umfang nicht zur Verfügung. Im Hinblick auf die vorhandenen Risiken ist eine Bebauung auf den einbezogenen Flächen grundsätzlich möglich. Für die Darstellung im Flächennutzungsplan kann die Lage in einem Risikogebiet außerhalb der Überschwemmungsgebiete daher zunächst kein alleiniges Ausschlusskriterium sein. Dies stünde nicht im Verhältnis zu dem großen Anteil der vergleichbaren vorhandenen Siedlungsflächen im Stadtgebiet Neuss mit ähnlichem Hochwasserrisiko. Bei den im FNP dargestellten neuen Bauflächen für Wohnen, Gewerbe und Industrie handelt es sich um ein Flächenangebot, das möglicherweise nicht in vollständigem Umfang entwickelt werden kann bzw. bei dem vorhandene Restriktionen im jeweiligen Entwicklungskonzept Berücksichtigung finden müssen.

Die Lage von neuen Bauflächen in durch Rechtsverordnung festgelegten Überschwemmungsgebieten ist nach § 76 Abs. 1 WHG in der Regel nicht möglich. Die im § 78 Abs. 1 WHG vorgesehenen Ausnahmen für Bauleitpläne für Häfen sind in Neuss relevant, da die nördliche Spitze des geplanten Sondergebietes Hafen am Silbersee im Überschwemmungsgebiet des Rheins hineinragt.

Im Risikoszenario HQ<sub>extrem</sub> sind Stadtteile in der Nähe des Rheins von möglichen Überschwemmungen betroffen, wie der Hafen, Barbaraviertel, Hammfeld, Grimlinghausen und Uedesheim, aber auch vom Rhein entferntere Stadtteile wie Bereiche der Innenstadt, Dreikönigenviertel, Vogelsang, Weissenberg und Neusser Furth.

Neue größere Wohnbauflächen in den Ortsteilen Uedesheim (Im Kreuzfeld, Südlich Rheinfährstraße) und Grimlinghausen (Grimlinghausen Süd-Ost) liegen im Bereich mit technischem Hochwasserschutz der vorhandenen Deichanlagen. Bei einem Versagen der Anlagen ist mit Überschwemmungen zu rechnen.

Flächenpotentiale für gewerbliche Nutzungen befinden sich an der Koblenzer Straße in Uedesheim sowie auch im Hammfeld an der Hammer Landstraße, neue Gewerbeflächen sind am Habichtweg in Grimlinghausen sowie für die Erweiterung der Aluminiumindustrie am Standort Uedesheim ausgewiesen.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung ist bei der Entwicklung der jeweiligen Fläche auf die Lage in Risikogebieten hinzuweisen bzw. der konkrete Umgang mit dem Hochwasserrisiko zu regeln. So können bereits im städtebaulichen Konzept Maßnahmen zur Begrenzung von Extremhochwasser-Schäden berücksichtigt werden. Ansatzpunkte können u.a. die Aufbereitung und der Zuschnitt der Flächen, die Erhöhung des Bodenniveaus oder ggf. technische (Schutz-) Maßnahmen bilden. Diese sind bei



neuen Flächenentwicklungen i.d.R. mit geringerem Aufwand möglich. Für die vorhandenen Siedlungsbereiche in den Risikogebieten wurden bereits im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements Maßnahmen entwickelt.

#### 8.4 Immissionsschutz

Der vorbeugende Immissionsschutz ist zentraler Bestandteil der Bauleitplanung. Denn zur Gewährleistung einer menschenwürdigen Umwelt (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) sowie gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) ist es unabdingbare Voraussetzung bereits auf der Ebene der Planung Immissionskonflikte zu erkennen und darauf zu reagieren.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen, zu denen auch die Bauleitplanung zählt, für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Es gilt also immissionsempfindliche Nutzungen und emissionsträchtige Nutzungen möglichst räumlich zu trennen. Durch die Festlegung von Standorten und Lagebeziehungen von Bauflächen / Baugebieten kommt die Bauleitplanung dieser Aufgabe nach.

Im Flächennutzungsplan wird grundsätzlich eine räumliche Trennung von gewerblich-industriellen Nutzungen mit emittierenden Betrieben und den immissionsempfindlichen Nutzungen insbesondere dem Wohnen angestrebt. Ist eine Umsetzung dieser Schutzmaßnahmen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht möglich, sind im Rahmen der nachgeordneten Verfahren durch dezidierte Steuerungsmöglichkeiten Lösungen zu entwickeln.

Grundsätzlich werden aber bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung über die Umweltprüfung im Umweltbericht die zu erwartenden Immissionskonflikte, die durch die neuen Planungen ausgelöst werden können, überschlägig untersucht. Des Weiteren umfasst der Umweltbericht bei zu erwartenden Konflikten Hinweise zur Konfliktminimierung auf der nachgeordneten Ebene.

##### Seveso-III-Richtlinie

Ebenfalls über § 50 BImSchG sind die planerischen Anforderungen der Seveso-III-Richtlinie in nationales Recht umgesetzt worden (vgl. Kap. 3.11.3). Zu den über die Störfall-Verordnung festgelegten Störfallbetrieben sind entsprechende Abstände einzuhalten, die der Leitfaden KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ vorschlägt.<sup>15</sup>

Auf der Grundlage der Störfall-Verordnung existieren im Neusser Stadtgebiet drei Störfallbetriebe mit unterschiedlichen Abstandsklassen. Gemäß dem Leitfaden KAS-18 sind für diese folgende Abstandsempfehlungen einzuhalten (vgl. Tab. 36):

<sup>15</sup> Dieser Leitfaden ist aus dem Jahr 2010 und beruft sich folglich auf die vor August 2013 gültige Störfall-Verordnung. Er findet jedoch nach wie vor Anwendung.

**Tab. 36:** Übersicht Störfallbetriebe im Neusser Stadtgebiet

Bezeichnung des Betriebes	Lage im Stadtgebiet	Achtungsabstand	angemessener Abstand
RWZ Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG, Duisburger Straße	Hafen	500 m	-
TanQuid GmbH & Co. KG Tanklager Neuss I Duisburger Straße	Hafen	200 m	-
TanQuid GmbH & Co. KG Tanklager Neuss II Königsberger Straße	Hafen	200 m	-

Quelle: LANUV NRW 2019, KABAS-Informationssystem

Die Achtungsabstände bzw. der angemessene Abstand der Störfallbetriebe werden zu den bestehenden und zukünftigen sensiblen Planungen dementsprechend eingehalten. Dies gilt für alle drei Betriebe. Einer Übernahme dieser Abstände in den FNP bedarf es gemäß § 5 BauGB nicht zwingend; zur Gewährleistung einer möglichst guten Planlesbarkeit wird daher darauf verzichtet.

Im Bereich der „neuen“ Gewerbegebietsdarstellungen (vgl. Kap. 4.3) ist die Realisierung von Störfallbetrieben grundsätzlich nicht vorgesehen. Dies gilt insbesondere für die Gewerbegebiete, die in unmittelbarer Nähe zu schutzbedürftigen Gebieten liegen. Über die nachgeordnete Planungsebene wird sichergestellt, dass Konflikte dieser Art nicht entstehen. So setzt z.B. der aktuell rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 485 – Holzheim, Kreitzer Straße fest, dass Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG i. V. m. der Störfallverordnung (12. BImSchV) bilden oder Bestandteil eines solchen wären, dort unzulässig sind.

### Lärmschutzbereich für den Flughafen Düsseldorf

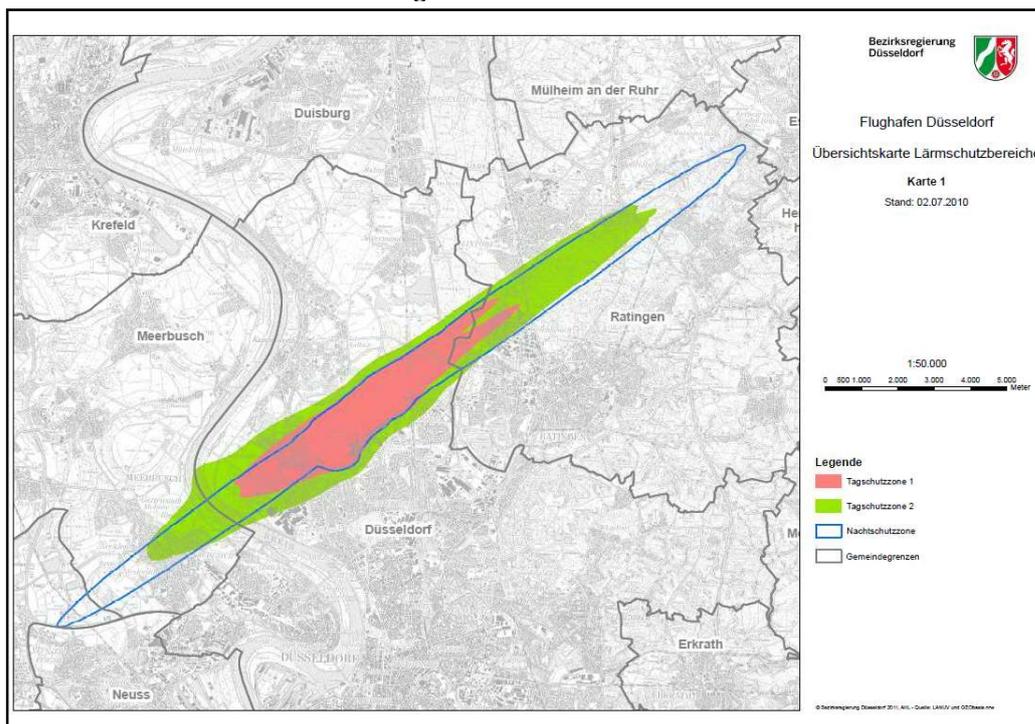
Die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Düsseldorf erfolgt auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 Fluglärmschutzgesetz (FluLärmG). Am 04. November 2011 ist dieser durch Rechtsverordnung des MKUNLV zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm in der Umgebung des Verkehrsflughafens Düsseldorf festgesetzt worden. Dabei gliedert sich der Lärmschutzbereich in drei Schutzzonen, in denen verschiedene bauliche Nutzungsbeschränkungen und Vorgaben zum baulichen Schallschutz gelten:

- die Tag-Schutzzone 1,
- die Tag-Schutzzone 2 und
- die Nacht-Schutzzone.

Während im bisherigen Flächennutzungsplan die ehemaligen Lärmschutzzonen und der Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf sich auch in Teilen auf das Neusser Stadtgebiet erstreckten, tangieren die neuen Schutzzonen das Stadtgebiet nicht mehr. Die Nacht-Schutzzone endet im Bereich der Autobahn A 52 und grenzt somit unmittelbar an das Stadtgebiet an (vgl. Abb. 29). Eine Darstellung dieser Lärmschutzbereiche erfolgt im Flächennutzungsplan folglich nicht.



**Abb. 29:** Lärmschutzbereiche Flughafen Düsseldorf



**Quelle:** Website Bezirksregierung Düsseldorf – Immissionsschutz

Gemäß Ziel 8.1-7 Schutz vor Fluglärm des Landesentwicklungsplanes NRW sind zum Schutz der Bevölkerung erweiterte Lärmschutzzonen u. a. im Umfeld der landesbedeutsamen Flughäfen in den Regionalplänen festzulegen. Vor diesem Hintergrund stellt der neue Regionalplan Düsseldorf eine erweiterte Lärmschutzzone, die aus den Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) resultiert, um den Düsseldorfer Flughafen dar. Diese geht über die Lärmschutzbereiche hinaus und erstreckt sich daher auch über einen Teilbereich des nord-westlichen Stadtgebietes. Betroffen sind Teile der nördlichen Furth und Vogelsang vor allem im Bereich der Kaarster Straße. Die genaue Abgrenzung der erweiterten Lärmschutzzone ist dem neuen FNP zu entnehmen. Dort wird sie nachrichtlich übernommen.

Gemäß LEP NRW ist es das Ziel der Erweiterten Lärmschutzzone, dass die Bauleitplanung der Gemeinden so gesteuert wird, dass neue Flächen und Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung und schutzbedürftigen Einrichtungen nach § 5 Abs. 1 FluLärmG möglichst in einem ausreichenden Abstand vom Gelände bestehender und geplanter Flugplätze ausgewiesen werden. Damit werden Gebiete erfasst, in denen bei einer Erweiterung bestehender Flugplätze bereits nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Der Regionalplan Düsseldorf sieht folglich im Bereich der erweiterten Lärmschutzzone des Flughafens keine neuen Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) vor. Eine Entwicklung von neuen Wohn- und gemischten Bauflächen auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist innerhalb der erweiterten Lärmschutzzone gemäß § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassungsgebot) daher nur in vorhandenen ASB und auch nur mit erhöhtem Begründungsaufwand möglich.



## 8.5 Bauschutzbereiche

### **Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf**

Der Flächennutzungsplan stellt nachrichtlich den Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz dar.

### **Beschränkter Bauschutzbereich für den Hubschrauber-Sonderlandeplatz auf dem Gelände des Universitätsklinikums Düsseldorf**

Im Flächennutzungsplan wird der für den Hubschrauberlandeplatz festgesetzte beschränkte Bauschutzbereich gemäß § 17 LuftVG nachrichtlich übernommen. Der Bauschutzbereich ist unterteilt in einen Bauschutzbereich B mit einem Radius von 4 km, unterteilt durch einen inneren Bauschutzbereich A mit dem Radiusbereich von 1,5 km, um den Flugplatzbezugspunkt. Der Bauschutzbereich betrifft innerhalb dieser Radien die Flächen der 4 An- und Abflugsektoren in einer jeweiligen Breite bis zu max. 270 m. Betroffen sind innerhalb der An- und Abflugsektoren Flächen im Stadtgebiet Düsseldorf sowie im Stadtgebiet Neuss.

Innerhalb der An- und Abflugsektoren bedarf die Erteilung einer Baugenehmigung für ein Bauwerk der Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 – Luftfahrtbehörde, wenn das Bauwerk

- a) im Bauschutzbereich A die Höhe von 62,5 m ü.N.N. (Höhe des Flugplatzbezugspunktes)
  - b) im Bauschutzbereich B die Höhe von 87,5 m ü.N.N. (25 m über Höhe des Flugplatzbezugspunktes)
- überschreitet.

Soweit entsprechende Bauwerke und Anlagen (Kräne, Bäume etc.) ohne Baugenehmigung errichtet werden können, ist dazu gem. § 15 LuftVG die Genehmigung der Luftfahrtbehörde erforderlich. Dies gilt auch für nur vorübergehend errichtete Bauten und Anlagen.

Zur Gewährleistung sicherer An- und Abflüge für die betroffenen Rettungs- und Einsatzhubschrauber ist es erforderlich, die Flugsektoren im hindernisrelevanten Bereich von Bauwerken und Anlagen freizuhalten.



## 9 KENNZEICHNUNGEN

Im FNP sollen gemäß § 5 Abs. 3 BauGB Flächen gekennzeichnet werden,

1. bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind,
2. unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind und
3. die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Ziel der Kennzeichnungen ist es also, Flächen hervorzuheben, deren bauliche Nutzung nur unter Beachtung besonderer Umstände möglich ist. Kennzeichnungen legen daher nicht wie die Darstellungen die Nutzbarkeit der Grundstücke fest, sondern geben Hinweise auf die Einwirkungen auf die entsprechenden Grundstücke.

Im Rahmen der Abwägung ist dann zu ermitteln, ob die Gefahren durch bauliche oder technische Maßnahmen beseitigt werden können, um die auf den Grundstücken vorgesehenen Nutzungen zu ermöglichen.

### 9.1 Altlasten

Eine Kennzeichnungspflicht für Flächen gemäß § 5 Abs. Nr. 3 BauGB besteht immer dann, wenn die Belastung nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, boden-, luft- oder wassergefährdend ist. Neben ihrer Bedeutung für Flächen, für die eine bauliche Nutzung vorgesehen ist (insbesondere Bauflächen und Baugebiete), ist die Kennzeichnungspflicht auch für Flächen, die intensiv von Menschen genutzt werden (z. B. Spiel- und Sportplätze), anzuwenden. Der Begriff der baulichen Nutzung ist dementsprechend umfassend auszulegen.

Gemäß Information des Rhein-Kreises Neuss – als zuständige Behörde für das Altlastenkataster – existieren im Neusser Stadtgebiet fünf Flächen, die unter § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB fallen (vgl. Tab. 37):

**Tab. 37:** Flächen mit vorgesehener baulicher Nutzung, deren Böden erheblich belastet sind

Bezeichnung der Fläche	Lage im Stadtgebiet	Vorgesehene Darstellung
Altstandort Berghäuschensweg	Augustinusviertel	Sondergebiet
Altstandort Ruwerstraße	Pomona	Gewerbegebiet
Altstandort Eckener Straße	Barbaraviertel	Gemischte Baufläche
Altstandort Mainstraße	Derikum	Gewerbegebiet
Altablagerung Jülicher Landstraße	Stadionviertel	Gemeinbedarfsfläche „Rettungswesen“

**Quelle:** eigene Tabelle auf der Basis von Informationen des Rhein-Kreises Neuss

Der Bodenbelastungsverdacht ist bei diesen Flächen, die zum großen Teil baulich genutzt werden, hinreichend geklärt worden und Hinweise auf das Vorliegen einer Bodenbelastung liegen vor. Folglich findet eine Kennzeichnung der Flächen im FNP statt.



Bei Änderung der baulichen Nutzung sind entsprechende Untersuchungen und ggf. Maßnahmen durchzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Gewähr besteht, dass außerhalb dieser Darstellungen nicht auch weitere Bodenbelastungen vorliegen können.

## 9.2 Äußere Einwirkungen und Bergbau

### Äußere Einwirkungen und Naturgewalten

Informationen zu möglichen äußeren Einwirkungen und Naturgewalten im Bereich der dargestellten Bauflächen und Baugebieten, die besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich machen, liegen nicht vor. Eine Kennzeichnung entfällt daher.

### Bergbau

Bei den Kennzeichnungen nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB geht es lediglich um den unterirdischen Abbau von Mineralien und nicht um die Gewinnung von Bodenschätzen, bei den auch die Oberfläche in Anspruch genommen wird (z. B. Abgrabungen). Dabei soll auf die Gefahr der sogenannten Bergsenkung hingewiesen werden.

Da es im Neusser Stadtgebiet keine derartige Nutzung gibt oder vorgesehen ist, finden keine entsprechenden Kennzeichnungen statt.



## 10 FLÄCHENBILANZ

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Diesen Anspruch hat auch der vorliegende neue Flächennutzungsplan.

Um den Zielen der Neusser Stadtentwicklung entsprechend Rechnung zu tragen, sind mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes insbesondere folgende Handlungsmaxime verfolgt worden:

- nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- Bereitstellung von ausreichenden und bedarfsgerechten Wohn- und Gewerbeflächen
- Priorisierung der Innenentwicklung
- Reduzierung der Inanspruchnahmen von Freiflächen im Außenbereich auf das notwendige Maß
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
- Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung hinsichtlich Gütern des täglichen Bedarfs und des Angebotes an sozialer Infrastruktur

Gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan ergibt sich vor dem Hintergrund der o. g. Handlungsmaximen die Neuausrichtung einer Vielzahl von Flächen aller Nutzungskategorien. Einerseits sind aufgrund der Entwicklungsdynamik in der Rheinschiene, die sich in Neuss widerspiegelt, neue Bauflächen dargestellt worden. Andererseits sind aber auch Nutzungen zugunsten von Freiflächen aufgegeben worden. Diese Darstellungsänderungen lassen sich aus der vorliegenden Flächenbilanz (vgl. Tab. 38) nur bedingt ableiten, da sich die Darstellungssystematik zwischen bisherigem und neuem Flächennutzungsplan in einigen Punkten deutlich geändert hat und eine Vergleichbarkeit dadurch nur eingeschränkt möglich ist.

**Tab. 38:** Flächenbilanz

Nutzung	Bisher gültiger Flächennutzungsplan		Neuer Flächennutzungsplan		Differenz
	Fläche		Fläche		Fläche
	in ha	in %	in ha	in %	in ha
Wohnbauflächen	1709	17,17	1940	19,50	231
Gemischte Bauflächen	276	2,77	279	2,80	3
Gewerbegebiete	553	5,56	571	5,74	18
Industriegebiete	405	4,07	423	4,25	18
Sondergebiete	70	0,70	114	1,15	44
Gemeinbedarfsflächen	203	2,04	149	1,50	-54



Straßenverkehrsflächen samt Parkplatzanlagen	500	5,02	320	3,22	-180
Verkehrsgrünflächen	98	0,98	51	0,51	-47
Bahnflächen	205	2,06	149	1,50	-56
Ver-/Entsorgungsflächen	28	0,28	75	0,75	47
Grünflächen	1072	10,77	1038	10,43	-34
Wasserflächen	412	4,14	459	4,61	47
Flächen für die Landwirtschaft	3794	38,13	3646	36,64	-148
Waldflächen	474	4,76	737	7,41	263
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	33	0,33			
Maßnahmeflächen	119	1,20	107*	1,08*	-12
<b>insgesamt</b>	<b>9.951</b>	<b>99,98</b>	<b>9.951</b>	<b>100,01</b>	
<i>davon Bauflächen (gem. BauNVO)</i>					

\*die Maßnahmeflächen sind im neuen FNP als überlagernde Darstellungen zu verstehen, die nicht in die Gesamtfläche mit eingehen; die einzelnen Flächen wurden über die darunter liegenden Nutzungen (Fläche für die Landwirtschaft, Grün- oder Waldfläche) in der Bilanz berücksichtigt.

**Quelle:** Eigene Tabelle

Nachfolgend werden die Kernaussagen, die sich aus der Bilanz und dem neuen Flächennutzungsplan insgesamt ableiten lassen, erläutert:

- **Deutlicher Rückgang an Straßenverkehrsflächen**  
Während im bisherigen Flächennutzungsplan die Straßenverkehrsflächen schematisch analog zu ihrer verkehrlichen Bedeutung und dadurch oftmals deutlich breiter abgebildet worden sind, wurden diese im neuen FNP nun an den tatsächlichen Straßenverlauf und -raum angepasst. Dies und die Tatsache, dass die Trasse für den vormals geplanten Ausbau der Autobahn A 46 zurückgenommen worden ist, führen dazu, dass die Straßenverkehrsflächen von 500 ha auf 320 ha reduziert werden. Gleichzeitig nehmen die Flächenanteile der an die Straßen angrenzenden Flächen zu, da diese bis zum reduzierten Straßenverlauf herangeführt werden.
- **Rücknahme kleinteiliger Darstellungen wirkt sich auf die Grün- und Gemeinbedarfsflächen aus**  
Durch die Einführung der Darstellungsschwelle von 0,5 ha werden kleinteilige Nutzungen nicht mehr flächig dargestellt, sondern in die Darstellung der umgebenden Nutzung integriert. Davon betroffen sind insbesondere Grünflächen, die eine Spielplatznutzung aufweisen, und kleinere Gemeinbedarfsflächen (oftmals Kindergärten / Kindertagesstätten). Dadurch nimmt die Summe an Grün- und Gemeinbedarfsflächen nominal ab (Grünflächen: - 34 ha, Gemeinbedarfsflächen: - 54 ha), ohne, dass diese Flächennutzungen in der Realität verloren gehen. Auch dieses Vorgehen führt wiederum dazu, dass die Fläche der umgebenden, meist baulichen, Nutzung wächst
- **Zunahme der Wohnbauflächen ist zu relativieren**  
Gemäß der Flächenbilanz wächst die Summe der Wohnbauflächen um 231 ha von 1.709 ha auf 1.940 ha. Nur ein Teil davon beruht auf Neudarstellungen



(91,3 ha), die der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs dienen. Der Anteil an Wohnbauflächen wächst insbesondere aufgrund der neuen Herangehensweise zur Darstellung der Straßenverkehrsflächen und der Einführung der Darstellungsschwelle. Ein weiteres Wohnbaulandpotenzial geht mit dieser Art von „neuen“ Wohnbauflächen i. d. R nicht einher, da die reale Nutzung bestehen bleibt und nicht geändert werden soll.

- Veränderungen im Bereich der **Gewerbegebiete** beschränken sich im Wesentlichen auf mehrere kleinere Flächen  
Die Fläche der Gewerbegebiete nimmt um 18 ha auf 571 ha im neuen Flächennutzungsplan zu. Diese Zunahme ist in erster Linie auf mehrere kleinere Flächen wie z.B. Grimlinghausen - Habichtweg, Barbaraviertel - Südlich Bockholtstraße und Hammfeld - Hammer Landstraße zurückzuführen. Allerdings gilt auch hier wie bei den Wohnbauflächen, dass es Verschiebungen durch die Anpassung bei den Straßenverkehrsflächen gibt.
- Die Gesamtfläche der **Industriegebiete** nimmt zu  
Der neue FNP sieht die Neuausweisung eines Industriegebietes in Uedesheim als Erweiterungsoption für die Aluminiumindustrie vor. Es werden allerdings auch Darstellungen für die Entwicklungen auf den Arealen von ehemals Bauer & Schaurte und ehemals Eternit zurückgenommen. Bestandsorientierte Anpassung im Bereich Hydro Aluminium Rolled Products GmbH und Anpassungen im Bereich der Hafeneisenbahn werden ebenfalls vorgenommen. Insgesamt wird dadurch die Darstellung von Industrieflächen um rund 18 ha gesteigert.
- Gesamtfläche der **Sondergebiete** steigt um rund 50 %  
Das Erfordernis zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels durch Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO führt dazu, dass an mehreren Stellen im Stadtgebiet große Sondergebietsflächen ausgewiesen werden. Diese dienen nicht der Ansiedlung von neuen Betrieben, sondern bilden den Bestand ab. Dabei handelt es sich insbesondere um die Areale von Möbel Höffner und dem geplanten weiteren Möbelfachmarkt im Hammfeld II, das Einkaufszentrum an der Römerstraße (ca. 7,2 ha) und den Einzelhandelsstandort an der Moselstraße (weitere 3,6 ha).  
Neben den genannten Einzelhandelsstandorten tragen folgende neue Sondergebiete gem. § 11 Abs. 2 BauNVO dazu bei, dass die Fläche der Sondergebiete so deutlich wächst: das Hafengebiet südlich des Silbersees (knapp 11,7 ha) und die Erweiterung des Freizeitbereichs der Skihalle in Grefrath (Vergrößerung um ca. 4,0 ha<sup>16</sup>).
- Nur geringfügige Veränderungen bei den **gemischten Bauflächen**  
Insgesamt werden 3 ha mehr gemischte Bauflächen im neuen Flächennutzungsplan dargestellt. Zentrale neue Bereiche stellen die oben genannten Areale ehemals Bauer & Schaurte und ehemals Eternit aber auch das ehemalige

<sup>16</sup> Da das im Norden liegende SO „Freizeitanlage Golfsportanlage“ des vorherigen FNP nicht mehr dargestellt wird, vergrößert sich das SO an dieser Stelle in der Gesamtschau letztendlich nur um ca. 1,0 ha.



Pierburgareal dar. Durch die Rücknahme von gemischten Bauflächen mit dörflichem Charakter in den südlichen Stadtteilen und die Einzelhandelsentwicklung im Hammfeld II (Sondergebiete Möbelmärkte) relativiert sich die Flächenzunahme der gemischten Bauflächen.

- Rückgang der **landwirtschaftlichen Flächen** ist nicht nur auf die Neuausweisung von neuen Bauflächen zurückzuführen  
 Während im bisherigen FNP 3.794 ha als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden, sind es in der neuen Fassung nur noch 3.646 ha. Die Differenz von 148 ha resultiert einerseits aus der Neudarstellung von Bauflächen im baulichen Außenbereich (wie z. B. die neuen Wohnbauflächen Grimlinghausen Süd-Ost oder Uedesheim, südlich Rheinfährstraße). Ein großer Teil der Darstellungsrücknahme ist andererseits verschiedenen Bestandsanpassungen geschuldet (z. B. Areal der Deponie in Grefrath – gut 60 ha – oder der Bereich des Baggersees an der Tucherstraße mit knapp 23 ha). An diesen Stellen findet bereits heute keine landwirtschaftliche Nutzung mehr statt.  
 Gleichzeitig profitiert die Landwirtschaft von der Darstellungsrücknahme nicht mehr benötigter Grünflächenreserven (insbesondere Kleingartenanlagen- und Friedhofsreserven).
- Zielsetzung der **Waldvermehrung** wird Rechnung getragen  
 Der Anteil der Waldfläche wächst von 4,76 % auf 7,41 %. Das liegt vor allem daran, dass mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen oft Waldentwicklungen umgesetzt werden sollen. Insgesamt werden 263 ha Wald mehr dargestellt.
- **Wasserflächen** nehmen aufgrund von Bestandsanpassungen zu  
 Da im bisherigen FNP verschiedene Wasserflächen (z. B. Baggersee Tucherstraße, kleinere Seen im Neusser Norden, mäandrierende Erft in Gnadental) nicht als solche dargestellt worden sind, nimmt die Summe an Wasserflächen um 47 ha auf 459 ha zu.
- Rückgang an **Bahnflächen**  
 Der Rückgang an Bahnflächen ist auf zwei Faktoren zurückzuführen: Zum einen haben an verschiedenen Stellen Entwidmungen stattgefunden (z. B. im Bereich Holzheim, Lövelinger Feld, in der südlichen Furth und im Barbaraviertel, Bokholtstraße). Zum anderen ist die innere Erschließung der Hafentbahn in den umgebenden Industriegebetsdarstellungen aufgegangen.
- Umstellung der Darstellungssystematik der **Flächen für Maßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 Wurden im abgelösten Flächennutzungsplan noch sämtliche Maßnahmenflächen abgebildet (sowohl städtische Flächen als auch die anderer Vorhabenträger, aber auch vollständig hergerichtete und die noch verfügbaren Flächen), werden in diesem FNP nur noch die Maßnahmenflächen dargestellt, die für städtische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen.



## 11 ZUSAMMENFASSUNG

Der vorliegende Flächennutzungsplan mit dem Planungshorizont bis mindestens 2030 basiert auf einem mehrjährigen Planungsprozess, dem umfangreiche Analysen, Gutachten und Konzepte zugrunde liegen. Zugleich ist er auch das Ergebnis partizipativen Austauschs mit der Öffentlichkeit, lokalen Experten, internen und externen Fachplanungen sowie übergeordneten Planungsträgern. Beispielhaft sind dafür zu nennen:

- die Stadtteilwerkstätten mit den BürgerInnen im Rahmen der Erarbeitung des Räumlichen Strukturkonzeptes,
- die Bürgerinformationstage im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB,
- die Arbeitskreise mit der Neusser Wohnungswirtschaft,
- die vorübergehende Einrichtung einer internen Arbeitsgruppe „Neuer Flächennutzungsplan“ für den Austausch relevanter Inhalte der Fachämter und
- die Abstimmungen mit der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Düsseldorf.

Der partizipative Planungsansatz trug dazu bei, frühzeitig Diskussionen über die weitere Stadtentwicklung und den Flächennutzungsplan anzustoßen. Zudem sollte dadurch gewährleistet werden, dass der gesamte Planungsprozess und die Planaufstellung transparent und nachvollziehbar sind.

Durch diese Herangehensweise entstand eine Planungskonzeption der zukünftigen räumlichen Entwicklung der Stadt Neuss, die den gesetzlichen und lokalpolitischen Vorgaben folgt, zugleich jedoch auch externes und stadtinternes Fachwissen und die Vorstellungen der Öffentlichkeit zusammenführt.

Selbstverständlich sind nicht alle, zum Teil miteinander konkurrierenden oder sich ausdrücklich widersprechenden Vorstellungen, Ideen und Konzepte miteinander in Einklang zu bringen. Wert gelegt wurde darauf, dass die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht und argumentativ nachvollziehbar abgewogen wurden. Letztendlich erfordert der Flächennutzungsplan eine konkrete Festlegung welche Entwicklungsrichtung für eine aktuell in Planung befindliche Fläche vorgegeben wird. Es kann festgehalten werden, dass

- unter Berücksichtigung der ermittelten Bedarfe an Wohnbau- und Gewerbeflächen, Grün- (z. B. Friedhöfe) und Verkehrsflächen,
- auf der Grundlage sämtlicher Analyse- und Gutachtenergebnisse und
- unter Einbeziehung der abwägungsrelevanten Aspekte

über die abschließende Darstellung der Standort- und Nutzungsalternativen im Flächennutzungsplan entschieden wurde.

Dieser Prozess der Abwägung folgte den Zielen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und den im Räumlichen Strukturkonzept formulierten Leitsätzen der Stadtentwicklung. Auf diese wird nachfolgend eingegangen.



### **Bedarfsgerechte Wohnbaulandbereitstellung zur Gewährleistung eines starken Wohnstandortes in allen Segmenten**

Die Analyse des Neusser Wohnungsmarktes erfolgte mittels verschiedener Konzepte und Gutachten (z.B. Räumliches Strukturkonzept und Handlungskonzept Wohnen). Dabei wurde der Wohnungsbestand und die Nachfragesituation erfasst und bewertet. Daneben ist auch der zukünftige Wohnungsbedarf ermittelt worden. Neuere Entwicklungen bei der Bevölkerungsstruktur wurden dabei berücksichtigt.

Für den Planungszeitraum dieses FNP ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von 146,0 ha. Die Deckung dieses Bedarfs dient der Sicherstellung einer ausreichenden Wohnraumversorgung, die auf sich verändernde Wohnbedürfnisse reagieren kann und zudem Umzugsketten ermöglicht. Mit 92,7 ha kann ein Großteil dieses Bedarfs bereits in Baulandreserven bestehend aus rechtskräftigen Bebauungsplänen, Bebauungsplänen, die sich in der Aufstellung befinden und aus Reserven, die vom bislang gültigen FNP übernommen werden, gedeckt werden. Daher müssen lediglich 56,6 ha neue Wohnbauflächen im FNP ausgewiesen werden. Rein rechnerisch betrachtet sind rund 3 ha dieser Flächen allerdings über dem nominellen Bedarf, was insbesondere auf den Flächenzuschnitt zurückzuführen ist.

Auf den Vorrang der Innenentwicklung wird bei der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs besonders Wert gelegt. Nach umfangreichen Analysen kann ein erheblicher Teil der gesamten neuen Wohnbauflächendarstellung im baulichen Innenbereich nachgewiesen werden (Bestand und Neuausweisungen zusammen). Darüber hinaus finden an verschiedenen Stellen im Stadtgebiet Umnutzungen zu gemischten Bauflächen im baulichen Innenbereich statt (z. B. ehemaliges Eternit-Areal, Areal Bauer & Schaurte, ehemaliges Pierburg-Areal), die ebenfalls dazu beitragen, dass die Inanspruchnahme von Freiraum für die Siedlungsentwicklung reduziert wird.

Letztendlich weist der neue FNP 23 Wohnbauflächen aus, für die kein verbindliches Planungsrecht besteht und deren Eignung über verschiedene Untersuchungen (insbesondere die Baulandanalysen und die Innenpotenzial- und Arrondierungsflächenuntersuchung) sowie die Umweltprüfung im Umweltbericht beurteilt und abgewogen worden ist. Grundsätzlich werden im neuen Flächennutzungsplan die am besten geeigneten Flächen aus städtebaulicher und ökologischer Sicht als Wohnbaufläche dargestellt. Einzelne Ausnahmen gibt es allerdings. Dies gilt insbesondere für die Flächen Eselspfad Nord und Süd – und für die Fläche Schwarzer Graben. Den Flächen am Eselspfad kommt eine hohe stadtklimatische Bedeutung zu. Die Fläche Schwarzer Graben weist einzelne Umweltkonflikte auf, die erst auf der nachgeordneten Planungsebene gelöst werden können. Vor dem Hintergrund der Notwendigkeit einer ausreichenden Wohnraumbereitstellung ist es aber geboten, auch diese Flächen als Wohnbaufläche im FNP darzustellen. Flächenalternativen, die eine bessere Eignung aufweisen bzw. die mit weniger gravierenden Konflikten behaftet sind, existieren nicht. Dies geht insbesondere aus den beiden Baulandanalysen hervor.



### **Bedarfsgerechte Gewerbeflächenbereitstellung zur Festigung des Wirtschaftsstandorts**

Der zukünftige Gewerbeflächenbedarf wurde auf der Grundlage von Gutachten sowie dem Siedlungsmonitoring 2017 der Bezirksregierung ermittelt. Im Rahmen der Gutachten wurde auch der Wirtschaftsstandort Neuss analysiert, um ein weitestgehend bedürfnisorientiertes und ausreichendes Angebot an Gewerbeflächen vorhalten zu können.

Über verschiedene Prognosemethoden wurde ein Bedarf von durchschnittlich 6,25 ha pro Jahr festgestellt. Zur Bedarfsdeckung sind 47,4 ha durch Gewerbeflächenreserven in rechtskräftigen Bebauungsplänen und Flächenübernahmen aus dem Vorgänger-Flächennutzungsplan gedeckt. Es handelt sich hierbei vorrangig um die Erweiterung des Gewerbegebietes Holzheim, Kreitzer Straße, rund 31 ha groß. Das dazugehörige Bebauungsplanverfahren wurde auf der Grundlage des Vorgänger-Flächennutzungsplans durchgeführt. Mit der Erschließung des Gebietes wurde noch nicht begonnen. Weitere Flächen werden durch Arrondierungen von Gewerbegebieten dargestellt, so am Habichtweg und westlich der Aluminiumindustrie in Uedesheim, um Erschließungsaufwand und den damit verbundenen Flächenverbrauch zu reduzieren. Parallel dazu sichert der Flächennutzungsplan zahlreiche bestehende Gewerbegebiete auch für die zukünftige gewerbliche Wirtschaft. Die Gewerbeflächenkonzeption des Flächennutzungsplans ist daher grundsätzlich an dem Leitbild der nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet.

### **Bewahrung der Ortsteilcharakteristik und Sicherung der Versorgungsstruktur**

Die bestehende Neusser Siedlungsstruktur mit dem verdichteten Siedlungsraum im Neusser Norden und den räumlich getrennt liegenden Ortsteilen im Neusser Süden bleibt erhalten. Ein Zusammenwachsen der Ortsteile wird vermieden. Sämtliche Siedlungserweiterungen sind in ausreichendem Abstand zu den angrenzenden Ortschaften eingeplant.

Zudem bleiben sämtliche Neusser Ortsteile in ihrer Charakteristik erhalten, daran ändert auch die teilweise Darstellungsänderung von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche in den ländlichen Lagen nichts. Diese Änderung folgt in der Regel den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

Zur Steuerung der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung und um die Stadtteilzentren sowie die Nahversorgung nachhaltig zu sichern, werden die Zentralen Versorgungsbereiche aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2015) in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus erfolgt die Darstellung und Vorhaltung der Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs auf der Grundlage der aktuellen Bedarfsermittlungen der jeweiligen Fachämter und der Beteiligung privater Träger. Dies gilt vor allem für Bildungs- und sozialen Zwecken dienende Einrichtungen. Gerade die Kindergartenbedarfsplanung hat die Darstellung zahlreicher neuer Standorte zur Folge.



### **Erhalt eines leistungsfähigen Verkehrsnetzes**

Die Mobilität von Personen und Gütern ist eine zentrale Voraussetzung für ein funktionierendes Leben und Arbeiten in der Stadt. Dafür ist ein leistungsfähiges Verkehrsnetz für alle Verkehrsteilnehmer von Bedeutung.

Der Flächennutzungsplan stellt das vorhandene Hauptstraßennetz dar, übernimmt die konkreten Ausbauplanungen im Bereich der Autobahnen und hat über eine externe Untersuchung weitere Netzergänzungen geprüft. Zudem bildet er das vorhandene Schienennetz ab, sichert den Neusser Hafen als Industriegebiet und schafft durch das Sondergebiet Hafen im Bereich Uedesheim, Silbersee einen weiteren Güterumschlagstandort.

Weitere Verkehre, die innerhalb der dargestellten Verkehrsflächen stattfinden, werden nicht gesondert behandelt, durch den FNP aber auch nicht eingeschränkt. Dies betrifft den straßengebundenen öffentlichen Nahverkehr, Rad- und Fußverkehr sowie neue Mobilitätsformen wie Elektromobilität.

Bezüglich neuer Wohnbau- und Gewerbeflächen wurden verkehrliche Fragestellungen berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Nähe zu Hauptverkehrsstraßen und die Erreichbarkeit von Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs.

### **Stärkung der Grün- und Freiräume durch Sicherung und Erweiterung der vorhandenen Strukturen**

Im neuen Flächennutzungsplan werden die vorhandenen großräumigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie die bestehenden Grünstrukturen in weiten Teilen des Stadtgebietes erhalten. Wesentliche Grün- und Freiräume sind insbesondere im Bereich Westfeld, entlang der Rheinaue und im südlichen Stadtgebiet zu finden.

Zudem wird nach wie vor eine ausreichende Versorgung von Grünflächen mit Freizeit- und Erholungsfunktion über die Darstellung von Parkanlagen, Dauerkleingärten sowie Sport- und Freizeitanlagen sichergestellt. Als fachliche Grundlage dient dazu der Grünentwicklungsplan (2013).

Darüber hinaus stellt der FNP im erforderlichen Umfang und an nachhaltig umsetzbaren Standorten Ausgleichsflächen in Form von Maßnahmeflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Damit gehen eine Aufwertung des Freiraumes und eine Erweiterung der vorhandenen Grün- und Freiflächen einher. Dies wirkt sich insbesondere positiv auf die Summe an Waldflächen aus. Dem Ziel der Waldvermehrung wird Rechnung getragen.

Letztendlich ist es das Ziel des vorliegenden Flächennutzungsplans, die Freiraumbelastung so gering wie möglich zu halten und den Freiraum weiter aufzuwerten. Die Minimierung der Freiraumbelastung erfolgt vorrangig durch die Umsetzung von Maßnahmen der Innenentwicklung und Flächenumnutzungen.

### **Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Klimaanpassung**

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf vielfältige Weise im neuen FNP berücksichtigt. Dies erfolgt



einerseits durch die nachrichtliche Übernahme und Beachtung vorhandener Schutzgebiete wie Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie festgesetzte und in Aussicht genommene Überschwemmungsgebiete. Andererseits wurden bei der Prüfung und Bewertung potenzieller neuer Siedlungsflächen umweltbezogene Kriterien berücksichtigt. Darüber hinaus wurden auch mögliche Straßennetzergänzungen und Veränderungen in der Freiraumnutzung einer Umweltprüfung unterzogen.

Über den Umweltbericht zum FNP wurden die im Stadtgebiet vorhandenen Umweltqualitäten und -empfindlichkeiten ermittelt und eine Prognose über die Umweltauswirkungen der Planung erstellt. Gegenstand der Umweltprüfung sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belange. Die Auswirkungen der einzelnen Änderungsflächen wurden über Steckbriefe bewertet.

Die Ergebnisse des Umweltberichtes stehen in der Regel im Einklang mit den Empfehlungen der Bauland- und sonstigen Analysen sowie der Gewerbeflächenuntersuchung. Bis auf wenige Ausnahmen werden Flächen, die ein höheres Umweltkonfliktpotenzial aufweisen, nicht in den FNP aufgenommen.

Die Themen Klimawandel und die Klimaanpassung haben in den letzten Jahren auch in der Flächenentwicklung enorm an Bedeutung gewonnen. Um dem Klimawandel und der Klimaanpassung zukünftig ausreichend Rechnung tragen zu können, wurde von der Stadt Neuss ein Klimaanpassungskonzept erarbeitet. Ziel dieses Konzeptes ist es, die aus der lokalklimatischen Bestandsaufnahme abgeleiteten Planungshinweise an den Klimawandel anzupassen. Dadurch stehen nunmehr belastbare Aussagen und operationalisierbare stadtklimatische Planungsziele zur Verfügung, die zu einer Stadtentwicklung beitragen, die die Vulnerabilität der betroffenen Schutzgüter (menschliche Gesundheit, Wohnumfeldfunktion, Boden, Wasser, Flora / Fauna und Landschaft) gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels berücksichtigt. Insbesondere Aussagen zu bestehenden Klimaausgleichsflächen und Ventilationsschneisen sind in den Flächennutzungsplan eingeflossen. Bestehende Luftleitbahnen zwischen den Stadtteilen bleiben erhalten, sie werden nicht durch Darstellung von Bauflächen zugestellt. Detaillierte Aussagen zur Klimaanpassung finden sich im Umweltbericht.

Hinsichtlich der gesamtstädtischen Beurteilung der Flächennutzungsplanänderungen kommt der Umweltbericht zu folgendem Ergebnis:

Gesamtstädtisch relevante negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Biologische Vielfalt, Lebensraumfunktionen sowie Landschaft / Wohnumfeld können nicht ausgeschlossen werden. Dieses Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus den geplanten Darstellungen am Eselspfad und der Konzentration neuer Siedlungsflächen im Bereich Allerheiligen und Uedesheim. Letztendlich wird an diesen Darstellungen jedoch festgehalten, da

- der Bedarf an neuen Siedlungsflächen insgesamt nur schwer im Neusser Stadtgebiet gedeckt werden kann,
- es keine besser geeigneten Flächen im Neusser Stadtgebiet zur Bedarfsdeckung existieren und
- der Bereich Allerheiligen / Uedesheim aufgrund der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete bereits vorbelastet ist.





## VERZEICHNIS VERWENDETER QUELLEN

### Literatur, Gutachten und Grundlagen

**AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG (ARL) [HRSG.] 2005:** Handwörterbuch der Raumordnung. 4., neu bearbeitete Auflage. Verlag der ARL. Hannover  
als PDF-Dokument verfügbar unter: [http://www.arl-net.de/system/files/v\\_s1201-1266.pdf](http://www.arl-net.de/system/files/v_s1201-1266.pdf)

**BATTIS / KRAUTZBERGER / LÖHR 2009:** Baugesetzbuch – BauGB – Kommentar. 11. Auflage. Verlag C. H. Beck. München

**BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF 2013 (A):** Protokoll zum Arbeitsgespräch In und Um Düsseldorf, am 25.06.2013  
als PDF-Dokument verfügbar unter: [http://www.brd.nrw.de/planen\\_bauen/regionalplan/pdf\\_veranstaltungen/Arbeitsgespraech\\_Protokoll\\_In\\_u\\_um\\_Ddorf\\_25062013.pdf](http://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/pdf_veranstaltungen/Arbeitsgespraech_Protokoll_In_u_um_Ddorf_25062013.pdf)

**BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (HRSG.) 2013 (B):** Luftreinhalteplan Neuss 2013. Düsseldorf

**BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF 2012 (A):** Datenmosaik 2011 – Der regionale Wohnungsmarkt. Düsseldorf

**BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF 2019:** Allgemeinverfügung; Festsetzung eines beschränkten Bauschutzbereiches für den Hubschraubersonderlandeplatz Universitätsklinikum Düsseldorf

**BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF 2012 (B):** Leitlinien Regionalplanfortschreibung  
als PDF-Dokument verfügbar unter: [http://www.brd.nrw.de/planen\\_bauen/regionalentwicklung/service/Leitlinien\\_28Juni\\_2012\\_4c.pdf](http://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalentwicklung/service/Leitlinien_28Juni_2012_4c.pdf)

**BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF 2018:** Regionalplan Düsseldorf (RPD) gem. Bekanntmachung vom 13.04.2018 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW

**BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF 2020:** 1. Änderung des Regionalplanes - Mehr Wohnbauland am Rhein, gem. Bekanntmachung vom 26.11.2020 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW

**BRILON BONDZIO, WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESEN MBH 2019:** Aktualisierte ergänzende Verkehrsuntersuchung zur AS Delrath, Variante 1.1 – Schlussbericht. Bochum

**BRILON BONDZIO, WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESEN MBH 2019:** Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Gewerbegebietes Derikum – Schlussbericht. Bochum

**BUNDESAMT FÜR MIGRATION UND FLÜCHTLINGE (BAMF) 2019:** Schlüsselzahlen Asyl 2018, Nürnberg



- DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK (DIFU) 2012:** Die Flächennutzungsplanung – Räumlicher Ordnungsrahmen der Stadtentwicklung. Reichweite und Aktualität am Beispiel Berlin. o. V. Berlin
- EMPIRICA AG 2010:** Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030. Bonn
- ERNST / ZINKHAHN / BIELENBERG 2019:** Baugesetzbuch Band 1 – Kommentar. Verlag C. H. Beck. München
- GEOINFORMATIONSZENTRUM IT.NRW:** Wasser- und Heilquellenschutzgebiete, Rhein-Kreis-Neuss, 22.10.2019
- GEWOS – INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNUNGSFORSCHUNG GMBH 2013:** Aktualisierung der Wohnungsmarktprognose – Neuss 2030. Folienbericht. Hamburg
- GEWOS – INSTITUT FÜR STADT-, REGIONAL- UND WOHNUNGSFORSCHUNG GMBH 2010:** Handlungskonzept Wohnen Neuss am Rhein. Hamburg
- GEOLOGISCHER DIENST NRW (2012):** Schutzwürdige Böden in NRW 1:50.000
- HERBSTREIT LANDSCHAFTSARCHITEKTEN 2013:** Grünentwicklungsplan Neuss – Perspektive 2025+, Bochum
- INSTITUT FÜR KOOPERATIVE PLANUNG UND SPORTENTWICKLUNG 2016:** Sport und Bewegung in Neuss. Abschlussbericht zur kommunalen Sportentwicklungsplanung. PDF-Dokument. Stuttgart
- INSTITUT FÜR STADTÖKOLOGIE UND BODENSCHUTZ 2012:** Bodenfunktionskarte für den Rhein-Kreis Neuss. PDF-Dokument. Bochum
- INSTITUT FÜR VEGETATIONSKUNDE, ÖKOLOGIE UND RAUMPLANUNG (IVÖR) 2013:** FFH-Vorprüfung für die Ausweisung eines Wohngebietes in Grimlinghausen-Süd. Düsseldorf
- INWIS GMBH 2014:** Konzept „Bezahlbarer Wohnraum 2030“. Bochum
- IT NRW 2014:** Zensus 2011, Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte, Gemeinde Neuss, Düsseldorf
- IT NRW 2013:** Zensus 2011, Bevölkerung, Gemeinde Neuss, Düsseldorf
- IT NRW 2013 (c):** Bevölkerungsbewegung 1962 – 2012 und Bevölkerungsprognose 2030 2050. Düsseldorf
- KOMMISSION DES DEUTSCHEN VERBANDES FÜR WOHNUNGSWESEN, STÄDTEBAU UND RAUMORDNUNG E.V IN KOOPERATION MIT DEM BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG 2011:** Wohnen im Alter. Berlin
- LAND NORDRHEIN-WESTFALEN 2019:** Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan vom 12.07.2019

**LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (LANUV) 2019**

Schutzwürdige Biotope in NRW - <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk>

**LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (LANUV) 2019:** Informationssystem KABAS – Kartografische Abbildung von Betriebsbereichen und Anlagen nach Störfallverordnung des LANUV

**LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (LANUV) 2019**

Trinkwasser und Heilquellenschutzgebiete - <https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/wasser/wasserversorgungstrinkwasser/trinkwasserschutzgebiete>

**LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND (HRSG.) 2013:** Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Düsseldorf – Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung. Köln

**LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NORDRHEIN-WESTFALEN 2013:** Landwirtschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan Düsseldorf – Daten, Fakten, Entwicklungen der Landwirtschaft im ländlichen, suburbanen und urbanen Raum. Viersen als PDF-Dokument verfügbar unter: <http://www.landwirtschaftskammer.de/landwirtschaft/landentwicklung/regionalentwicklung/pdf/fachbeitrag-duesseldorf.pdf>

**MINISTERIUM FÜR BAUEN, WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND VERKEHR NRW**

**(MBWSV) 2016:** Wasserstraßen-, Hafen- und Logistikkonzept des Landes Nordrhein-Westfalen. PDF-Dokument. Düsseldorf

**MINISTERIUM FÜR BAUEN, WOHNEN, STADTENTWICKLUNG UND VERKEHR NRW**

**(MBWSV) 2012:** Nachhaltige Nachbarschaften. Generationenübergreifende Quartiersentwicklung. Wohnen in Neuss Weckhoven. Dokumentation Landeswettbewerb 2012. Düsseldorf

**MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (MKULNV) 2011:** Gewässer mit potenziellem signifikantem Hochwasserrisiko

als PDF-Dokument verfügbar unter: [http://www.umwelt.nrw.de/umwelt/pdf/hochwasserrisiko\\_bewertung\\_anlage\\_10.pdf](http://www.umwelt.nrw.de/umwelt/pdf/hochwasserrisiko_bewertung_anlage_10.pdf)

**MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (MKULNV) UND MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, BAUEN, WOHNEN UND VERKEHR NRW (MWEBWV) UND STAATSKANZLEI NRW**

**2011:** Erlass für die Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen und Hinweise für die Zielsetzung und Anwendung (Windenergie-Erlass). Gemeinsamer Runderlass vom 11. Juli 2011. Düsseldorf

Als PDF-Dokument verfügbar unter: [http://www.umwelt.nrw.de/klima/pdf/windenergie\\_erlass.pdf](http://www.umwelt.nrw.de/klima/pdf/windenergie_erlass.pdf)

**MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (MKULNV) 2010:** Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL)



und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz)  
als PDF-Dokument verfügbar unter: [http://www.umwelt.nrw.de/naturschutz/pdf/habitatschutz\\_100413.pdf](http://www.umwelt.nrw.de/naturschutz/pdf/habitatschutz_100413.pdf)

**MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (MUNLV) 2007:** Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände – Abstandserlass. Runderlass vom 06. Juni 2007. Düsseldorf

**MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, BAUEN, WOHNEN UND VERKEHR NRW (MWEBWV) UND MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (MKULNV) 2010:** Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben – Gemeinsame Handlungsempfehlung. Düsseldorf  
als PDF-Dokument verfügbar unter: [http://www.aknw.de/fileadmin/user\\_upload/Arbeitshilfen/handlungsempfehlung\\_artenschutz\\_bauen.pdf](http://www.aknw.de/fileadmin/user_upload/Arbeitshilfen/handlungsempfehlung_artenschutz_bauen.pdf)

**MITSCHANG, STEPHAN 2003:** Der Flächennutzungsplan. 1. Auflage. Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH (VHW). Bonn

**NACHRICHTEN ZUR STATISTIK DER STADT NEUSS**

- a) Statistische Jahreszahlen, diverse Ausgabe aus den Jahren 2012 2019
- b) Statistische Analysen, verschiedene Ausgaben 2010 - 2019

**ÖKOPLAN. BREDEMANN, FEHRMANN, HEMMER UND KORDGES 2012 (A):** Ermittlung von Flächenpotenzialen zur Errichtung von Freiland-Solarparks im Stadtgebiet von Neuss. . Essen

**ÖKOPLAN. BREDEMANN, FEHRMANN, HEMMER UND KORDGES 2012 (B):** Gesamträumliches Planungskonzept zur Darstellung von Konzentrationszonen für Windenergieanlagen im Flächennutzungsplan der Stadt Neuss. Essen

**PLANCO CONSULTING GMBH 2014:** Wasserstraßenverkehrskonzept Nordrhein-Westfalen – System Wasser, Vorläufiger Schlussbericht (V2) für das Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Essen

**PLANQUADRAT DORTMUND 2011:** Gewerbeflächen in Neuss. Dortmund

**PROGNOS AG 2010:** Wirtschaftsstrategische Positionierung der Stadt Neuss. Düsseldorf

**RHEIN-KREIS NEUSS (HRSG.) 2016:** Entwicklungsplan Kulturlandschaft im Rhein-Kreis Neuss – Ein Beitrag zum Kulturlandschaftsnetzwerk. PDF-Dokument. Grevenbroich

**RHEIN-KREIS NEUSS 2016:** Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Tabellarische Aufschlüsselung der Nutzungsarten im Stadtgebiet



**RHEIN-KREIS NEUSS 2013:** Satzung über die Abfallentsorgung im Rhein-Kreis Neuss in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 13. Januar 2013

als PDF-Dokument verfügbar unter: [http://www.rhein-kreis-neuss.de/de/buergerservice/bekanntmachungen/satzungen/abfallsatzung\\_2013.html](http://www.rhein-kreis-neuss.de/de/buergerservice/bekanntmachungen/satzungen/abfallsatzung_2013.html)

**RHEIN-KREIS NEUSS 2012 (A):** Landschaftsplan Kreis Neuss, Teilabschnitt I Neuss – Begründung; rechtskräftig seit dem 17. April 1987, zuletzt geändert am 15. November 2012

als PDF-Dokument verfügbar unter: [http://www.multimedia.rhein-kreis-neuss.de/download/Landschaftsplan%20Rhein-Kreis%20Neuss/Landschaftsplan teilabschnitte/LP-Online/Daten/R-K-N-LP\\_I.pdf](http://www.multimedia.rhein-kreis-neuss.de/download/Landschaftsplan%20Rhein-Kreis%20Neuss/Landschaftsplan%20teilabschnitte/LP-Online/Daten/R-K-N-LP_I.pdf)

**RHEIN-KREIS NEUSS 2012 (B):** Landschaftsplan Kreis Neuss, Teilabschnitt I Neuss – Entwicklungs- und Festsetzungskarte.

als PDF-Dokument verfügbar unter: [http://www.multimedia.rhein-kreis-neuss.de/download/Landschaftsplan%20Rhein-Kreis%20Neuss/Landschaftsplan teilabschnitte/LP-Online/Daten/LP01.pdf](http://www.multimedia.rhein-kreis-neuss.de/download/Landschaftsplan%20Rhein-Kreis%20Neuss/Landschaftsplan%20teilabschnitte/LP-Online/Daten/LP01.pdf)

**RHEIN-KREIS NEUSS 2012 (C):** Entsorgungsbroschüre 2012.

als PDF-Dokument verfügbar unter: [http://www.rhein-kreis-neuss.de/de/buergerservice/formulare\\_publicationen/publikationen/publikationen nachthema/umwelt/entsorgungsbroschuere-2012.pdf](http://www.rhein-kreis-neuss.de/de/buergerservice/formulare_publicationen/publikationen/publikationen_nachthema/umwelt/entsorgungsbroschuere-2012.pdf)

**RHEIN-KREIS NEUSS 2012 (D):** Digitale Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreis Neuss 1:50.000

**RHEIN-KREIS NEUSS 2012 (E):** Bodenfunktionskarte des Rhein-Kreis Neuss 1:50.000

**RHEIN-KREIS NEUSS 2006:** Wasserschutz-zonenübersicht

als PDF-Dokument verfügbar unter: [http://www.rhein-kreis-neuss.de/de/buergerservice/formulare\\_publicationen/publikationen/publikationen nachthema/umwelt/karten\\_68\\_wasserschutz-zonen.pdf](http://www.rhein-kreis-neuss.de/de/buergerservice/formulare_publicationen/publikationen/publikationen_nachthema/umwelt/karten_68_wasserschutz-zonen.pdf)

**SCHEUVENS + WACHTEN 2011 (A):** Räumliches Strukturkonzept Neuss 2025+. Rahmenbedingungen, Handlungsfelder und Grundsätze der Stadtentwicklung in Neuss. Dortmund

**SCHEUVENS + WACHTEN 2011 (B):** Baulandanalyse für die Stadt Neuss – Städtebauliche und landschaftsökologische Eignungsbewertung von potenziellen Wohnbauflächen. Dortmund

**SCHMIDT-EICHSTAEDT, GERD 2005:** Städtebaurecht. Einführung und Handbuch. 4., überarbeitete und erweiterte Auflage. Verlag W. Kohlhammer. Stuttgart

**SPIEKERMANN BERATENDE INGENIEURE 2013:** Neubewertung von netzergänzenden Maßnahmen im Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Neuss, Düsseldorf

**SPIEKERMANN BERATENDE INGENIEURE 2004:** Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Stadt Neuss – Maßnahmen- und Handlungskonzepte. Düsseldorf



**SPIEKERMANN BERATENDE INGENIEURE 2003:** Verkehrsentwicklungsplan (VEP) Stadt Neuss – Analyse der heutigen Situation. Düsseldorf

**STAATSKANZLEI DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN 2017(A):** Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf

**STAATSKANZLEI DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN 2017 (B):** Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (Zeichnerische Festlegungen). Düsseldorf

**STADT NEUSS (HRSG.) 2013 (A):** Handlungskonzept Demographie, Neuss am Rhein: Auf dem Weg 2013>2030>2050

**STADT NEUSS (HRSG.) 2013 (B):** Sozialmonitoring Stadt Neuss 2010 – Sozial- und Jugendbericht. Teil III: Auswertungen. Neuss

**STADT NEUSS (HRSG.) 2011 (A):** Sozialmonitoring Stadt Neuss 2010 – Sozial- und Jugendbericht. Teil II: Bestandserfassung Leistungsangebote. Neuss

**STADT NEUSS (HRSG.) 2011 (B):** Sozialmonitoring Stadt Neuss 2010 – Sozial- und Jugendbericht. Teil I: Datenanalyse, Neuss

**STADT NEUSS (HRSG.) 2016:** Sozial- und Jugendbericht Stadt Neuss 2016 – Teile I-III, Neuss

**STADT NEUSS (HRSG.) 2014:** Städtebauliches Handlungskonzept Hammfeld I, Umstrukturierung eines Bürostandortes hin zu einem lebendigen Stadtquartier. Neuss

**STADT NEUSS (HRSG.) 2006:** Stadtentwicklungskonzept Perspektive Neuss 2020+. Neuss

**STADT NEUSS (HRSG.) 1984:** Neuss im Wandel der Jahrhunderte – Karten und Ansichten der Stadt Neuss – vom späten Mittelalter bis heute. Neuss

**STADT NEUSS, AMT FÜR STADTPLANUNG 2012:** Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich. Analyse von Innenverdichtungspotentialen und kleineren Arrondierungsflächen. Neuss

**STADT NEUSS, AMT FÜR STADTPLANUNG 2019:** Baulandanalyse 2.0, Städtebauliche und landschaftsökologische Eignungsbewertung von potenziellen Bauflächen im neuen Flächennutzungsplan, Fortschreibung. Neuss

**STADT NEUSS, AMT FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG, 2010:** Bevölkerungsprognose 2009 – 2030

**STADT NEUSS, AMT FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG, 2019:** Bevölkerungsprognose 2018 – 2050

**STADT NEUSS, AMT FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG 2013:** Entwicklung und Struktur der Bevölkerung. Neuss

**STADT NEUSS, AMT FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG 2018:** Entwicklung und Struktur der Bevölkerung. Neuss



**STADT NEUSS, AMT FÜR WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG – STATISTIKSTELLE 2018:** Bestandszahlen zum Bau- und Wohnungswesen in der Stadt Neuss 2017

**STADT NEUSS, UMWELTAMT 2012:** Synoptische Karten zur Schutzwürdigkeit von Flächen. Neuss

**STADT NEUSS, UMWELTAMT 2010:** Biotopverbundkarte. Neuss

**STADT NEUSS, BERATUNGSUNTERLAGE ZUM AUSSCHUSS FÜR PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG AM 04.07.2019:** Entwicklung preisgünstiger Wohnraum – Zu- und Abgänge in Folge von Nachverdichtung

**STADT- UND REGIONALPLANUNG DR. JANSEN GMBH 2009:** Einzelhandelsgutachten für die Stadt Neuss. Köln

**STADT- UND REGIONALPLANUNG DR. JANSEN GMBH 2015:** Stadt Neuss –Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Köln

**STADT- UND REGIONALPLANUNG DR. JANSEN GMBH 2014:** Stadt Neuss - Kurzanalyse der Gewerbe- und Industrieflächen. Köln

**STADT- UND REGIONALPLANUNG DR. JANSEN GMBH 2018:** Stadt Neuss - Fortschreibung Fachbeitrag zur Flächenentwicklung Gewerbe- und Industrieflächen, Köln

**STADT- UND REGIONALPLANUNG DR. JANSEN GMBH 2014:** Stadt Neuss - Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Möbelhauses am Standort Hammfeld II (Ost). Köln.  
**STADT- UND REGIONALPLANUNG DR. JANSEN GMBH 2017:** Stadt Neuss - Städtebauliche Wirkungsanalysen zur Ansiedlung des Möbelfachmarkts Sconto am Standort Hammfeld II „West. Köln.

**TÜV RHEINLAND ENERGIE UND UMWELT GMBH 2012:** Lärmaktionsplan der Stadt Neuss. Köln

**TÜV RHEINLAND ENERGIE UND UMWELT 2013: WEITERFÜHRUNG DES SCHALLIMMISSIONSPLANS UND ERSTELLUNG DER STRATEGISCHEN LÄRMKARTEN IM BALLUNGSRAUM NEUSS.** Köln

## Internetquellen

### **WEBSITE BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF – HOCHWASSERSCHUTZ**

[http://www.brd.nrw.de/umweltschutz/hochwasserschutz/UeSG\\_HWRM.html](http://www.brd.nrw.de/umweltschutz/hochwasserschutz/UeSG_HWRM.html)  
 zugegriffen am 19. März 2013

### **WEBSITE BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF – IMMISSIONSSCHUTZ**

[http://www.brd.nrw.de/umweltschutz/immissionsschutz/Aufwendungen\\_Schallschutz.html](http://www.brd.nrw.de/umweltschutz/immissionsschutz/Aufwendungen_Schallschutz.html) und



[http://www.brd.nrw.de/planen\\_bauen/flugl\\_\\_rm\\_-\\_baulicher\\_schallschutz/PDF/Laemschutz\\_Flgh\\_Ddorf\\_Karte1.pdf](http://www.brd.nrw.de/planen_bauen/flugl__rm_-_baulicher_schallschutz/PDF/Laemschutz_Flgh_Ddorf_Karte1.pdf)

zugegriffen am 17. Januar 2014

**WEBSITE BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF – FORTSCHREIBUNG REGIONALPLAN**

[http://www.brd.nrw.de/planen\\_bauen/regionalplan/rpd\\_2e\\_062016.html](http://www.brd.nrw.de/planen_bauen/regionalplan/rpd_2e_062016.html)

zugegriffen am 12. September 2016

**WEBSITE BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (BMU) – GEWÄSSERSCHUTZ**

<http://www.bmu.de/themen/wasser-abfall-boden/binnengewasser/gewasser-schutzpolitik/>

zugegriffen am 09. Februar 2013

**WEBSITE GEWÄSSERSTATIONIERUNGSKARTE STADT NEUSS**

<http://www.geoportal.nrw.de>

zugegriffen am 10. Juni 2015

**WEBSITE LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN – BIOTOPKATASTER**

<http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk>

zugegriffen am 03.12.2019

**WEBSITE LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN – ELWAS-WEB**

<https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#>

zugegriffen am 03.12.2019

**WEBSITE LANDSCHAFTSINFORMATIONSSYSTEM DER NATURSCHUTZVERWALTUNG RHEINLAND-PFALZ – NATURA-2000-GEBIETE**

<http://www.naturschutz.rlp.de/?q=node/63>

zugegriffen am 18. Februar 2013

**WEBSITE NDH**

[http://www.nd-haefen.de/standort/standort\\_zahlen\\_standortdaten.html](http://www.nd-haefen.de/standort/standort_zahlen_standortdaten.html)

zugegriffen am 07. Dezember 2016

**WEBSITE STADT NEUSS – STADTHISTORIE**

<http://www.neuss.de/tourismus/stadtportrait/stadtgeschichte/stadthistorie>

zugegriffen am 02. November 2012

**WEBSITE STADTVERBAND DER KLEINGÄRTNERVEREINE E. V. NEUSS**

<http://stadtverband-der-kleingaertner-neuss-online.de/>

zugegriffen am 02. Oktober 2013

## Richtlinien, Gesetze und Verordnungen

### Richtlinien

**RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES (FAUNA-FLORA-HABITAT(FFH)-RICHTLINIE)** vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen



- RICHTLINIE 96/82/EG DES RATES (SEVESO-II-RICHTLINIE)** vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen
- RICHTLINIE 2000/60/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTES UND DES RATES (WASSER-RAHMENRICHTLINIE)** vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik
- RICHTLINIE 2002/49/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTES UND DES RATES (UMGEBUNGSLÄRMRICHTLINIE)** vom 18. Juli 2002 über die Bewertung und die Bekämpfung von Umgebungslärm
- RICHTLINIE 2007/60/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTES UND DES RATES (HOCHWASSERRISIKOMANAGEMENT-RICHTLINIE)** vom 23. Oktober 2007 über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken
- RICHTLINIE 2008/50/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTES UND DES RATES (LUFTQUALITÄTSRICHTLINIE)** vom 21. Mai 2008 über Luftqualität und saubere Luft in Europa
- RICHTLINIE 2012/18/EU DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTES UND DES RATES (SEVESO-III-RICHTLINIE)** vom 04. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

### Gesetze

- ALLGEMEINES EISENBAHNGESETZ (AEG)** vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378, 2396; 1994 I S. 2439), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- BAUGESETZBUCH (BAUGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BIMSCHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist
- BUNDESFERNSTRAßENGESETZ (FSTRG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 7 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- BUNDESKLEINGARTENGESETZ (BKLEINGG)** vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist



**BUNDESWALDGESETZ (BWALDG)** vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75) geändert worden ist

**DENKMALSCHUTZGESETZ NORDRHEIN-WESTFALEN (DSCHG NRW)** vom 11. März 1980, das zuletzt durch Artikel 259 des zweiten Befristungsgesetzes vom 05. April 2005 (GV. NRW. S. 274, 302) geändert worden ist

**ERNEUERBARE-ENERGIEN-GESETZ (EEG)** vom 25. Oktober 2008 (BGBl. I S. 2074), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2532) geändert worden ist

**EUROPARECHTSANPASSUNGSGESETZ (EAG BAU)** vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), das am 20. Juli 2004 in Kraft getreten ist

**FLUGLÄRMGESETZ (FLULÄRMG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550)

**LANDESNATURSCHUTZGESETZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LNATSCHG)** in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

**LANDESPLANUNGSGESETZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LPLG NRW)** vom 03. Mai 2005 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV. NRW. S. 50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2004

**LANDESWASSERGESETZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LWG NRW)** vom 25. Juni 1995

**LANDSCHAFTSGESETZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. 2000 S. 568)

**LUFTVERKEHRSGESETZ (LUFTVG)** vom 1. August 1922 (RGBl. 1922 I S. 681), das durch Artikel 2 Absatz 11 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

**RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

**STRAßEN- UND WEGEGESETZ NRW (STRWG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV. NW. S. 1028, ber. 1996 S. 81, 141, 216, 355; 2007 S. 327)

**SOZIALGESETZBUCH (SGB) ACHTES BUCH (VIII) KINDER- UND JUGENDHILFE** neugefasst durch Bekanntmachung vom 11. September 2012

**TAGESBETREUUNGS-AUSBAUGESETZ (TAG)** vom 27.12.2004, verkündet in BGBl. I Jahrgang 2004 Nr. 76 vom 31.12.2004

**VERWALTUNGSGERICHTSORDNUNG (VWGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 11 Absatz 24 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2745) geändert worden ist



**WASSERHAUSHALTSGESETZ (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254)

### **Verordnungen**

**BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**FLUGLÄRMSCHUTZVERORDNUNG DÜSSELDORF** vom 25. Oktober 2011 (GV. NRW. S. 501)

**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 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV NRW S. 916)

**PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLANZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist"

**ORDNUNGSBEHÖRDLICHE VERORDNUNG ZUR FESTSETZUNG DES ÜBERSCHWEMMUNGS-  
GEBIETES DES GILLBACHS IN DEN REGIERUNGSBEZIRKEN DÜSSELDORF UND KÖLN  
VON KM 0,0 BIS KM 25,0** vom 15. September 2016 (Abl. Reg. Ddf. 2016 S. 365)

**ORDNUNGSBEHÖRDLICHE VERORDNUNG ZUR FESTSETZUNG DES ÜBERSCHWEMMUNGS-  
GEBIETES DES RHEINS, RECHTES UFER VON KM 707,0 BIS KM 857,7 UND LINKES  
UFER KM 711,2 BIS KM 865,5 IM REGIERUNGSBEZIRK DÜSSELDORF** vom  
31.08.2017 (Abl. Bez. Reg. Ddf. 2017 S. 302)

**ORDNUNGSBEHÖRDLICHE VERORDNUNG ÜBER DIE ÄNDERUNG (TEILWEISE AUFHEBUNG)  
DER VERORDNUNG ZUM SCHUTZE VON LANDSCHAFTSTEILEN IN DER STADT NEUSS**  
vom 13. Oktober 1971 (Abl. Reg. Ddf. 1971 S. 494)

**VERORDNUNG ÜBER ELEKTROMAGNETISCHE FELDER (26. BIMSCHV)** in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 14. August 2013 (BGBl. I S. 3266)

**VERORDNUNG ZUM SCHUTZE VON LANDSCHAFTSTEILEN IN DER STADT NEUSS** vom 13.  
Oktober 1971 (Abl. Reg. Ddf. 1971 S. 494)

### **Bekanntmachungen**

**BEKANNTMACHUNG DER VORLÄUFIGEN SICHERUNG FÜR DAS ÜBERSCHWEMMUNGS-  
BIET DER ERFT IM REGIERUNGSBEZIRK DÜSSELDORF VON KM 0,5 BIS KM 27,7**  
vom 12. März 2015 (Abl. Bez. Ddf. 2015 S. 88)





# ANLAGENBAND



## ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1	Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung	III
Anlage 2	Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen	IV
Anlage 3	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	VII
Anlage 4	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	IX
Anlage 5	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	XIII
Anlage 6	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	XIV
Anlage 7	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	XV
Anlage 8	Gebäude und Einrichtungen des Rettungswesens und der öffentlichen Sicherheit	XVI
Anlage 9	Bezirkssportanlagen und Freibäder	XVII
Anlage 10	Friedhöfe	XVIII
Anlage 11	Kleingartenanlagen	XIX
Anlage 12	Festplätze in Neuss	XX
Anlage 13	Darstellungsveränderungen im Straßennetz	XXI
Anlage 14	Wohnbaulandreserven	XXII
Anlage 15	Gewerbeflächenreserven	XXVIII



## Anlage 1 Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung

**Tabelle 1:** Übersicht der Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung

Name der Einrichtung		Adresse
Stadt Neuss	Standort Rathaus	Markt 2 41460 Neuss / Innenstadt
	Standort Meererhof / Rheinstraße	Meererhof 1 / Rheinstr. 18 41460 Neuss / Innenstadt
	Standort Oberstraße	Oberstr. 7-9 / 17 41460 Neuss / Innenstadt
	Standort Bergheimer Straße	Bergheimer Str. 67 41464 Neuss / Dreikönigenviertel
	Bezirksverwaltungsstelle Norf	Vellbrüggener Str. 29 41469 Neuss / Norf
	Bezirksverwaltungsstelle Holzheim	Bahnhofstr. 14 41472 Neuss / Holzheim
Rhein-Kreis Neuss	Kreishaus Neuss	Oberstr. 91 41460 Neuss / Innenstadt
Agentur für Arbeit Neuss		Karl-Arnold-Str. 20 41462 Neuss / Furth-Süd
Jobcenter Rhein-Kreis Neuss	Standort Adolf-Flecken-Str.	Adolf-Flecken-Str. 9-11 41460 Neuss / Innenstadt
	Standort Königstraße	Königstraße 32-34 41460 Neuss / Innenstadt
	Standort Marienstraße	Marienstraße 22-24 41462 Neuss / Furth-Süd
Amtsgericht Neuss		Breite Str. 48 41460 Neuss / Innenstadt
Finanzamt Neuss		Hammfelddamm 9 41460 Neuss / Hammfeld
Zollamt		Duisburger Str. 8 41460 Neuss / Hafen



## Anlage 2 Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen

**Tabelle 2:** Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen – Bestand und Planung

Schulform / Art der Bildungseinrichtung	Nr.	Name der Schule / Bildungseinrichtung	Adresse	Bestand/ Planung
Grundschulen	1	Münsterschule	Hafenstr. 29 41460 Neuss / Innenstadt	Bestand
	2	Martin-Luther-Schule	Sternstr. 43-45 41460 Neuss / Innenstadt	Bestand
	3	Kreuzschule	Sternstr. 43-45 41460 Neuss / Innenstadt	Bestand
	4	Friedrich-von-Bodelschwingh-Schule	Weberstr. 49 41464 Neuss / Dreikönigenviertel	Bestand
	5	St. Konrad-Schule	Löhrestr. 7 41468 Neuss / Gnadental	Bestand
	6	Pestalozzischule	Pestalozzistr. 2 41468 Neuss / Grimlinghausen	Bestand
	7	St. Martinus-Schule	Rheinfährstr. 161 41468 Neuss / Uedesheim	Bestand
	8	Grundschule Kyburg	Maximilian-Kolbe-Str. 14 41466 Neuss / Weckhoven	Bestand
	9	Gebrüder-Grimm-Schule	Harffer Str. 9-11 41469 Neuss / Erfttal	Bestand
	10	St. Hubertus-Schule	Aurinstr. 57 41466 Neuss / Reuschenberg	Bestand
	11	Albert-Schweitzer-Schule	Tulpenstr. 66 41466 Neuss / Reuschenberg	Bestand
	12	Dreikönigenschule	Weberstr. 90 41464 Neuss / Pomona z. Zt. Hammfelddamm 2a 41460 Neuss / Hammfeld	Bestand
	13	Görresschule	Konrad-Adenauer-Ring 67 41464 Neuss / Stadionviertel	Bestand
	14	Leoschule	Am Kivitzbusch 30 41462 Neuss / Furth	Bestand
	15	Burgunderschule	Burgunderstr. 1 41462 Neuss / Furth	Bestand
	16	Karl-Kreiner-Schule	Gladbacher Str. 60 41462 Neuss / Weißenberg	Bestand
	17	Grundschulverbund DIE BRÜCKE (2 Standorte)	Weißenerberger Weg 151 41462 Neuss / Weißenberg Heerdter Str. 69 41460 Neuss / Barbaraviertel	Bestand
	18	Adolf-Clarenbach-Schule	Clarenbachplatz 1 41462 Neuss / Vogelsang	Bestand
	19	Martinus-Schule-Holzheim	Martinstr. 19-21 41472 Neuss / Holzheim	Bestand
	20	St.-Stephanus-Schule	Birkhofstr. 26 41472 Neuss / Grefrath	Bestand
	21	Richard-Schirrmann-Schule	Hoistener Schulstr. 13-15 41469 Neuss / Hoisten	Bestand
	22	St. Andreas-Schule	Norfer Schulstr. 13 41469 Neuss / Norf	Bestand
	23	Geschwister-Scholl-Grundschule	Ruhrstr. 38 41469 Neuss / Derikum	Bestand
	24	Grundschule Allerheiligen	Am Henselsgraben 15 41470 Neuss / Allerheiligen	Bestand
	25	St. Peter-Schule	Rosellener Schulstr. 9 41470 Neuss / Rosellen	Bestand



<b>Realschule</b>	1	Realschule Holzheim	Reuschenberger Str. 28a 41472 Neuss / Holzheim	Bestand
<b>Gesamt- und Sekundarschulen</b>	1	Janusz-Korczak-Gesamtschule (2 Standorte)	Platz am Niedertor 6 Schwannstr. 39 41460 Neuss / Innenstadt	Bestand
	2	Gesamtschule an der Erft	Aurinstr. 59 41466 Neuss / Reuschenberg	Bestand
	3	Gesamtschule Nordstadt	Leostr. 37 / Frankenstr. 62 41462 Neuss / Furth	Bestand
	4	Gesamtschule Norf	Feuerbachweg 41469 Neuss / Norf	Bestand
	5	Sekundarschule Neuss	Gnadentaler Allee 36a 41468 Neuss / Gnadental	Bestand
	6	Comenius-Gesamtschule	Weberstraße 90a 41464 Neuss / Pomona	Bestand
<b>Gymnasien und Internationale Schule</b>	1	Quirinus-Gymnasium	Sternstr. 49 41460 Neuss / Innenstadt	Bestand
	2	Erzbischöfliche Schule Marienberg	Rheinstr. 3 41460 Neuss / Innenstadt	Bestand
	3	Nelly-Sachs-Gymnasium	Eichendorffstr. 65 41464 Neuss / Dreikönigenviertel	Bestand
	4	Alexander-von-Humboldt-Gymnasium	Bergheimer Str. 233 41464 Neuss / Pomona	Bestand
	5	Marie-Curie- vereinigt m. Theodor-Schwann-Gymnasium (2 Standorte)	Jostenallee 51 Annostr. 30 41462 Neuss / Furth	Bestand
	6	Neusser Privatschule Ganztagsgymnasium	Graf-Landsberg-Str. 1 41460 Neuss / Barbaraviertel	Bestand
	7	Gymnasium Norf	Eichenallee 8 41469 Neuss / Norf	Bestand
	8	Internationale Schule am Rhein in Neuss	Konrad-Adenauer-Ring 2 41464 Neuss / Stadionviertel	Bestand
<b>Förderschulen</b>	1	Michael-Ende-Schule	Aurinstr. 63 41466 Neuss / Reuschenberg	Bestand
	2	Joseph-Beuys-Schule	Jean-Pullen-Weg 1 41464 Neuss / Pomona	Bestand
	3	Schule am Nordpark	Frankenstr. 70 41462 Neuss / Furth	Bestand
	4	Herbert-Karrenberg-Schule	Neusser Weyhe 20 41462 Neuss / Weißenberg	Bestand
<b>Berufskollegs und Einrichtungen des 2. Bildungsweges</b>	1	Erzbischöfliches Berufskolleg Neuss (2 Standorte)	Rheinstr. 3 Kapitelstr. 36 41460 Neuss / Innenstadt	Bestand
	2	Berufsbildungszentrum Weingartstraße – Berufskolleg für Wirtschaft u. Informatik	Weingartstr. 59 41464 Neuss / Dreikönigenviertel	Bestand
	3	Berufsbildungszentrum Hammfeld – Berufskolleg für Technik u. Informatik	Hammfelddamm 2 41460 Neuss / Hammfeld	Bestand
	4	Erzbischöfliches Friedrich-Spee-Kolleg	Paracelsusstr. 8 41464 Neuss / Stadionviertel	Bestand
	5	Theodor-Schwann-Kolleg	Lahnstraße 2-4 41469 / Derikum	Bestand
<b>Hochschulen</b>	1	Europäisches Studienzentrum der FernUniversität Hagen	Brückstr. 1 41460 Neuss / Innenstadt	Bestand
	2	Rheinische Fachhochschule Neuss	Markt 11-15 41460 Neuss / Innenstadt	Bestand



	3	Fachhochschule für Oe- konomie und Manage- ment (FOM)	Hammfelddamm 2 41460 Neuss / Hammfeld	Bestand
	4	Europäische Fachhoch- schule (EUFH)	Hammer Landstr. 89 41460 Neuss / Hammfeld	Bestand
<b>Sonstige Bil- dungseinrich- tungen</b>	1	Akademie Off-Theater nrw gGmbH	Salzstraße 55 41460 Neuss	Bestand
	2	Bildungsinstitut für Ge- sundheitsberufe im Rhein-Kreis Neuss	Carossastr. 1 41464 Neuss / Dreikönigen- viertel	Bestand
	3	Bildungszentrum der Polizei NRW	Humboldtstr. 2 41468 Neuss / Gnadental	Bestand
	4	Deutsche Angestellten Akademie	Carl-Schurz-Str. 2 41460 Neuss / Hammfeld	Bestand
	5	Ev. Familienbildungs- stätte	Am Konvent 14 41460 Neuss / Innenstadt	Bestand
	6	Fachseminar für Alten- pflege, St. Elisabeth Akademie	Buschhausen 16 41462 Neuss / Furth-Mitte	Bestand
	7	Familienbildungswerk AWO	Adolfstr. 76 41462 Neuss / Furth	Bestand
	8	Familienbildungswerk des DRK	Veilchenstraße 8 41466 Neuss / Reuschenberg	Bestand
	9	Familienforum Edith- Stein	Schwannstr. 11 41460 Neuss / Innenstadt	Bestand
	10	Kolping Bildungswerk Neuss	Rheydter Str. 174 41464 Neuss / Stadionviertel	Bestand
	11	Nestor Bildungsinstitut	Marienkirchplatz 50 41460 Neuss / Innenstadt	Bestand
12	Stiftung Bildung & Handwerk West	Gladbacher Str. 473 41460 Neuss / Barbaraviertel	Bestand	
	13	Volkshochschule Neuss	Brückstr. 1 41460 Neuss / Innenstadt	Bestand



### Anlage 3 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**Tabelle 3:** Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Art der Einrichtung	Nr.	Name der Einrichtung	Adresse
Evangelische Kirchen und Gemeindesäle	1	Christuskirche Neuss	Breite Str. 121 41460 Neuss / Innenstadt
	2	Martin-Luther-Haus	Drususallee 63 41460 Neuss / Innenstadt
	3	Kreuzkirche Gnadental	Artur-Platz-Weg 2 41468 Neuss / Gnadental
	4	Friedenskirche Uedesheim	Rheinfährstr. 40 41468 Neuss / Gnadental
	5	Auferstehungskirche Weckhoven	Gohrer Str. 41 41466 Neuss / Weckhoven
	6	Neue Erlöserkirche Reuschenberg	Erprather Str. 2 41466 Neuss / Reuschenberg
	7	Alte Erlöserkirche Reuschenberg	Lutherstr. 2 b 41466 Neuss / Reuschenberg
	8	Dietrich-Bonhoeffer-Kirche	Einsteinstr. 194 41464 Neuss / Stadionviertel
	9	Reformationskirche Neuss	Frankenstr. 63 41462 Neuss / Furth
	10	Pfarrhaus u. Gemeindesaal der ev. Reformationskirchengemeinde	Neusser Weyhe 41462 Neuss / Weißenberg
	11	Versöhnungskirche Neuss	Furtherhofstr. 42 41462 Neuss / Vogelsang
	12	Markuskirche Grefrath	Trockenpützstraße 14 41472 Neuss
	13	Friedenskirche Norf	Uedesheimer Str. 50 41469 Neuss / Norf
	14	Trinitatiskirche Rosellerheide	Koniferenstr. 19 41470 Neuss / Rosellen
Katholische Kirchen und Gemeindesäle	1	St. Quirinus	Münsterplatz 23 41460 Neuss / Innenstadt
	2	Kloster Marienberg	Glockhammer 58 41460 Neuss / Innenstadt
	3	St. Marien	Marienkirchplatz 30 41460 Neuss / Innenstadt
	4	St. Sebastian	Niederstr. 68 41460 Neuss / Innenstadt
	5	Hl. Dreikönige	Jülicher Str. 63 41464 Neuss / Dreikönigenviertel
	6	Kloster Immaculata	Augustinusstr. 46 41464 Neuss / Augustinusviertel
	7	St. Konrad	Konradstr. 33 41462 Neuss / Gnadental
	8	St. Cyriakus	Rheinuferstr. 76 41468 Neuss / Grimlinghausen
	9	St. Martinus Uedesheim	Rheinfährstr. 200 41468 Neuss / Uedesheim
	10	St. Josef Weckhoven	Am Lindenplatz 41466 Neuss / Weckhoven
	11	St. Paulus	Maximilian-Kolbe-Str. 4 41466 Neuss / Weckhoven
	12	St. Cornelius	Harffer Str. 46 41469 Neuss / Erfttal
	13	St. Hubertus	Lupinenstr. 149 41466 Neuss / Reuschenberg
	14	St. Elisabeth	Pastor-Doppelfeld-Platz 1 41466 Neuss / Reuschenberg



	15	St. Kamillus	Glehner Weg 41 41464 Neuss / Stadionviertel
	16	St. Pius	St. Piuskirchplatz 3 41464 Neuss / Stadionviertel
	17	Christ König	Friedenstr. 12 41462 Neuss / Furth
	18	St. Josef	Glabbacher Str. 7 41462 Neuss / Furth
	19	Heilig Geist	Neusser Weyhe 70 41462 Neuss / Weißenberg
	20	St. Thomas Morus	Furtherhofstr. 29 41462 Neuss / Vogelsang
	21	St. Barbara	Blücherstr. 20 41460 Neuss / Barbaraviertel
	22	Kloster Kreitz	Am Kreitz 1 41472 Neuss / Holzheim
	23	St. Martinus Holzheim	Hauptstr. 4 41472 Neuss / Holzheim
	24	St. Stephanus	Lüttenglehner Str. 74 41472 Neuss / Grefrath
	25	St. Peter Hoisten	Schützenstr. 8 41469 Neuss / Hoisten
	26	St. Andreas	Norfer Kirchstr. 57 41469 Neuss / Norf
	27	St. Michael Derikum	Lahnstr. 9-11 41469 Neuss / Derikum
	28	St. Peter Rosellen	Brunnenstr. 1 41469 Neuss / Rosellen
Weitere Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts	1	Alevitische Gemeinde Neuss e.V.	Salzstraße 55 41460 Neuss / Innenstadt
	2	Alevitisches Gemeindezentrum Neuss e.V.	Kaarster Str. 4 41462 Neuss / Weißenberg
	3	Auferstehungskirche Neuss (freie ev. Gemeinde)	Weißenberger Weg 172 a 41462 Neuss / Weißenberg
	4	Jehovas Zeugen Versammlung Neuss-Süd	Eisenstraße 6a 41472 Neuss / Holzheim
	5	Jüdische Gemeinde Düsseldorf / Neuss	Leostr. 69 41462 Neuss / Furth
	6	Kirche des Hl. Nektarios zu Neuss (griechisch-orthodoxe Metropole)	Am Lindenplatz 31 41466 Neuss / Weckhoven
	7	Neuapostolische Kirche Neuss	Holzheimer Weg 13 41464 Neuss / Pomona
	8	Neuapostolische Kirche Neuss-Norf	An der Norf 14 41469 Neuss / Norf



## Anlage 4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**Tabelle 4:** Kindertagesstätten im Neusser Stadtgebiet – Bestand und Planung

Stadtbe- zirk*	Nr.	Name der Kita	Adresse	Bestand/ Planung
Bezirk 1 Innenstadt	1	Kita „Am Wasserturm“	Mühlenstr. 61 41460 Neuss	Bestand
	2	Kita Am Obertor	Oberstr. 7-9 41460 Neuss	Bestand
	3	Familienzentrum St. Quirin	Münsterplatz 16a 41460 Neuss	Bestand
	4	Kita Maria Goretti	Kapitelstr. 30 41460 Neuss	Bestand
	5	Kita Ein Haus für Kinder	Drususallee 61 41460 Neuss	Bestand
	6	Kita Hafenspatzen	Hafenstr. 18 41460 Neuss	Bestand
	7	Kita Breite Straße	Breite Straße 159 41460 Neuss	Bestand
	8	Kita Königstraße	Königstraße 41460 Neuss	Planung
Bezirk 2 Dreikönigen- viertel	9	Kita Hl. Dreikönige	Dreikönigenstraße 1a 41464 Neuss	Bestand
	10	Kita Mullewapp	Eichendorffstraße 58 41464 Neuss	Bestand
Bezirk 3 Hafengebiet	11	Kita Kleine Leute, große Welt	An der Hammer Brücke 10 41460 Neuss	Bestand
Bezirk 4 Hammfeld	12	Kita Hammfeld	Hammfelddamm 4b 41460 Neuss	Bestand
Bezirk 5 Augustinus- viertel	13	Kita Meertal	Meertal 8 41464 Neuss	Bestand
	14	Kita Alexianer	- 41464 Neuss	Planung
Bezirk 6 Gnadental	15	Kita St. Konrad und Kita Kon- radstraße (2 Kitas)	Konradstr. 33 41468 Neuss	Bestand
	16	Kita Kindersegen	Gnadentaler Allee 38 41468 Neuss	Bestand
	17	Kita Regenbogen	Dunantstr. 36 41468 Neuss	Bestand
Bezirk 7 Grimlinghau- sen	18	Kita St. Cyriakus	Cyriakusstr. 37b 41468 Neuss	Bestand
	19	Kita Wahlenstraße	Wahlenstr. 14a 41468 Neuss	Bestand
	20	Familienzentrum Sonnen- blume	Jakob-Herbert-Str. 12 41468 Neuss	Bestand
	21	Kita Entdeckerland	Volmerswerther Str. 99a 41468 Neuss	Bestand
	22	Kita Kaster Str.	Kaster Straße 70 41468 Neuss	Bestand
	23	Kita Grimlinghausen Süd-Ost	- 41468 Neuss	Planung
Bezirk 8 Uedesheim	24	Kita St. Martinus	Rheinfährstr. 200a 41468 Neuss	Bestand
	25	Kita Friedensbrücke	Johann-Bugenhagen-Str. 2a, 41468 Neuss	Bestand
	26	Kita Schmiedeweg	Schmiedeweg1 41466 Neuss	Bestand
	27	Kita Kreuzfeld	- 41468 Neuss	Planung



Bezirk 9 Weckhoven	28	Kita Kyburg-Zwerge	Am Hahnenweg 14 41466 Neuss	Bestand
	29	Kita Erftfrösche	Am Lindenplatz 29 41466 Neuss	Bestand
	30	Kita St. Paulus	Maximilian-Kolbe-Str. 12 41466 Neuss	Bestand
	31	Kita Friederike Fliedner	Am Palmstrauch 11 41466 Neuss	Bestand
	32	Kita Zauberhütte	Hüttenstr. 34 41466 Neuss	Bestand
	33	Kita Am Hummelbach	Calro-Mierendorff-Str.26 41466 Neuss	Bestand
	34	Familienzentrum Weckhoven	Ferd.-von-Lüninck-Weg 1, 41466 Neuss	Bestand
	35	Kita Gillbach Hummeln	Wilhelm-Leuschner-Str. 25 a, 41466 Neuss	Bestand
	36	Planung auf Tennisanlage	Weckhovener Str. 41466 Neuss	Planung
Bezirk 10 Erfttal	37	Kita St. Cornelius	Harffer Str. 50 41469 Neuss	Bestand
	38	Familienzentrum Harffer Straße	Harffer Str. 11a 41469 Neuss	Bestand
	39	Kita Bedburger Straße	Bedburger Str. 82 41469 Neuss	Bestand
	40	Kita Waldwichtel	Euskirchener Straße 31 41469 Neuss	Bestand
	41	Planung auf Bezirkssportan- lage Erfttal	- 41469 Neuss	Planung
Bezirk 11 Selikum	42	Kita Sternschnuppe	Cranachstr. 89a 41466 Neuss	Bestand
Bezirk 12 Reuschen- berg	43	Kita St. Hubertus	Lupinenstr. 149 41466 Neuss	Bestand
	44	Kita Tulpenstraße	Tulpenstr. 6 41466 Neuss	Bestand
	45	Kita Kinderwelt	Hubertusweg 15 41466 Neuss	Bestand
Bezirk 13 Pomona	46	Familienzentrum Am Baldhof	Am Baldhof 1e 41464 Neuss	Bestand
	47	Kita Weberstraße 88	Weberstr. 88 41464 Neuss	Bestand
	48	Kita Hof Turmalin	Jülicher Landstraße 142 41464 Neuss	Bestand
Bezirk 14 Stadionvier- tel	49	Kita Libelle	Preußenstr. 84 41464 Neuss	Bestand
	50	Kita Blaue Maus u. Kita Puste- blume (2 Kitas)	Rheydter Str. 176 41464 Neuss	Bestand
	51	Kita St. Pius	St. Piuskirchplatz 4 41464 Neuss	Bestand
	52	Familienzentrum Einstein- straße	Einsteinstr. 196 41464 Neuss	Bestand
Bezirke 17, 18 u. 19 Furth gesamt	53	Familienzentrum Blaues Haus	Kaarster Str. 125 41462 Neuss	Bestand
	54	Kita Die Weltentdecker	Kaarster Straße 14 41462 Neuss	Bestand
	55	Kita Marienburg	Marienburger Str. 25 41462 Neuss	Bestand
	56	Familienzentrum Wetterhäus- chen	Am Kivitzbusch 7 41462 Neuss	Bestand
	57	Kita Tausendfüßler	Am Kivitzbusch 7a 41462 Neuss	Bestand
	58	Familienzentrum Kleine Welt	Wingender Str. 33 41462 Neuss	Bestand
	59	Kita Nordstadtkinder	Neusser Weyhe 7 41462 Neuss	Bestand



	60	Kita Arche Noah	Kurze Str. 51 41462 Neuss	Bestand
	61	Kita Christ-König	Friedensstraße 12 41462 Neuss	Bestand
	62	Kita Augustinus Strolche	Am Hasenberg 46 41462 Neuss	Bestand
	63	Kita Lange Hecke	Lange Hecke 4 41462 Neuss	Bestand
	64	Kita Kappeswiese	Freiheitsstraße 32 41462 Neuss	Bestand
	65	Kita Jüdische Gemeinde	Leostraße 41462 Neuss	Planung
Bezirk 20 Weißenberg	66	Kita Kleine Freiheit	Vogelsangstr. 63 41462 Neuss	Bestand
	67	Kita St. Josef	Gladbacher Str. 10 41462 Neuss	Bestand
	68	Kita Hl. Geist	Neusser Weyhe 70c 41462 Neuss	Bestand
	69	Kita Wirbelwind	Am Kotthausweg 3 41462 Neuss	Bestand
	70	Kita Zauberwald	Neusser Weyhe 18a 41462 Neuss	Bestand
	71	Kita Römerkita	Römerstraße 230 41462 Neuss	Bestand
Bezirk 21 Vogelsang	72	Kita St. Thomas Morus	Daimlerstr. 242 41462 Neuss	Bestand
	73	Kita Schatzinsel	Furtherhofstr. 42 41462 Neuss	Bestand
Bezirk 22 Barbaraviertel	74	Kita Lebendiges Haus	Heerdter Str. 37 41460 Neuss	Bestand
	75	Kita Farbenwelt	Heerdter Str. 69a 41460 Neuss	Bestand
	76	Kita Haus Sonnenschein	Bockholtstr. 51 41460 Neuss	Bestand
Bezirk 23 Holzheim	77	Maria Regina Kindergarten	Martinstr. 15 41472 Neuss	Bestand
	78	Kita Schatzkiste	Albert-Schatz-Str. 79 41472 Neuss	Bestand
	79	Kinder Insel Hombroich	Kapellener Str. 75 41472 Neuss	Bestand
	80	Kita Villa Purzelbaum	Bahnhofstr. 21 41472 Neuss	Bestand
	81	Kita Ludgerusring	Ludgerusring. 24 41472 Neuss	Bestand
	82	Kita Blausteinsweg Nord	- 41472 Neuss	Planung
Bezirk 24 Gefrath	83	Kita St. Stephanus	Mergelsweg 49 41472 Neuss	Bestand
	84	Kita Trockenpützstraße	Trockenpützstraße 10 41472 Neuss	Bestand
	85	Kita Lanzerather Straße	- 41472 Neuss	Planung
Bezirk 25 Hoisten	86	Kita St. Peter	Schützenstr. 6c 41469 Neuss	Bestand
	87	Kita Räuberhöhle	Holbeinstraße 1 41470 Neuss	Bestand
	88	Kita Schluchtenhausstraße	Schluchtenhausstraße 41469 Neuss	Planung
Bezirk 26 Speck, Wehl, Helpenstein	89	Kita Helpenstein	An den Weiden 32 41472 Neuss	Bestand
Bezirk 27 Norf/Derikum	90	Kita St. Michael	Lahnstr. 9-11 41469 Neuss	Bestand
	91	Kita Villa Pinguin	Ruhrstraße 45	Bestand



		41469 Neuss	
	92	Kita St. Andreas	Müggenburgstr. 2 41469 Neuss Bestand
	93	Kita Noni	Emsstr. 13 41469 Neuss Bestand
	94	Kita Lessingplatz	Lessingplatz 2 41469 Neuss Bestand
	95	Familienzentrum Norfbachau	An der Norf 10 41469 Neuss Bestand
	96	Kita Nievenheimer Str. (Neubaugebiet)	- 41469 Neuss Planung
	97	Kita Lahnstr. / Lippestr.	Lahnstraße 41469 Neuss Planung
	98	Kita Norf Eichenallee am Gymnasium	Eichenallee 41469 Neuss Planung
Bezirk 28 Rosellen	99	Kita St. Peter	Brunnenstr. 3 41470 Neuss Bestand
	100	Kita Noni	Föhrenstr. 2 41470 Neuss Bestand
	101	Kita Am Mühlenbusch	Ueckerather Straße 14 41470 Neuss Bestand
	102	Kita Neusser Landstraße	Neusser Landstr. 3a 41470 Neuss Bestand
	103	Kita Waldkindergarten Frischlinge e.V.	Neuenberger Str. 54 41470 Neuss Bestand
	104	Familienzentrum Wurzelzwerge	August-Macke-Str. 65 41470 Neuss Bestand
	105	Kita Schlicherum	St. Antoniusstr. 14 41470 Neuss Bestand
	106	Kita Zauberhügel	Horremer Str. 40 41470 Neuss Bestand
	107	Kita (neben Friedhof)	Rosellner Schulstraße 41470 Neuss Planung
	108	Kita Abenteuerland	Am Henselsgraben 19 41470 Neuss Bestand
	109	Kita Kuckhof	- 41470 Neuss Planung
	110	Kita Am Schwarzen Graben	- 41470 Neuss Planung

\* In den Stadtbezirken 15 (Westfeld) und 16 (Morgensternsheide) gibt es keine Kindertagesstätten.

**Tabelle 5:** Sonstige sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Art der Einrichtung	Name der Einrichtung	Adresse
Jugendeinrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung	Greyhound Pier 1	Batteriestr. 1 41460 Neuss / Innenstadt
	Haus der Jugend	Hamtorwall 18 41460 Neuss / Innenstadt
Einrichtungen der stadtteilbezogenen Gemeinwesenarbeit	Treff 3	Görlitzer Str. 3 41460 Neuss / Hammfeld
	Haus im Weckhover Feld	Hülchrather Str. 35a 41466 Neuss / Weckhoven
	Bürgerhaus Erfttal	Bedburger Str. 61 41469 Neuss / Erfttal
	Treff 20	Wingender Str. 20 41462 Neuss / Furth
	Haus Derikum	Ruhrstr. 45 41469 Neuss / Norf-Derikum
Sonstige soziale Einrichtungen als Ausnahmedarstellung	Jugendherberge Neuss-Uedesheim	Macherscheider Str. 109 41468 Neuss / Uedesheim
	„Wohnhaus Bauerbahn“ der Lebenshilfe Neuss e.V.	Rheydter Str. 300 41464 Neuss / Westfeld



## Anlage 5      **Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen**

**Tabelle 6:** Übersicht der gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Art der Einrichtung	Name der Einrichtung	Adresse
Allgemeinkrankenhäuser	Städtische Kliniken Neuss Lukaskrankenhaus GmbH	Preussenstr. 84 41464 Neuss / Dreikönigenviertel
	St. Augustinus Kliniken gGmbH Johanna-Etienne-Krankenhaus	Am Hasenberg 46 41462 Neuss / Furth
Fachkrankenhäuser	Rheintor Klinik Neuss (Städtische Kliniken Neuss Lukaskrankenhaus GmbH, chirurgisch-orthopädische Klinik)	Hafenstr. 68-76 41460 Neuss / Innenstadt
	St. Augustinus Kliniken gGmbH St. Alexius-/St. Josef-Krankenhaus (Fachkrankenhaus für Psychiatrie und Psychotherapie)	Nordkanalallee 99 41464 Neuss / Augustinusviertel
	St. Augustinus Memory-Zentrum (Gerontopsychiatrische Ambulanz und Tagesklinik)	Steinhausstraße 40 41462 Neuss / Furth-Mitte



## Anlage 6 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**Tabelle 7:** Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Art der Einrichtung	Name der Einrichtung	Adresse
Museen	Clemens-Sels-Museum	Oberstr. 1 41460 Neuss / Innenstadt
	Rheinisches Schützenmuseum	Oberstr. 58-60 41460 Neuss / Innenstadt
Theater und Bühnen	Rheinisches Landestheater	Oberstr. 95 41460 Neuss / Innenstadt
	Kino Hitch	Oberstr. 95 41460 Neuss / Innenstadt
	Zeughaus	Markt 42 41460 Neuss / Innenstadt
	Globe-Theater	Am Rennbahnpark 1 41460 Neuss / Innenstadt
	TAS Theater am Schlachthof	Blücherstr. 31-33 41460 Neuss / Barbaraviertel
Weitere Orte für Kunst und Kultur	Musikschule	Brückstr. 1 41460 Neuss / Innenstadt
	Kulturforum Alte Post	Neustr. 28 41460 Neuss / Innenstadt
	Stadtbibliothek	Neumarkt 20 41460 Neuss / Innenstadt
	Stadtarchiv	Oberstr. 15 41460 Neuss / Innenstadt
	Atelierhaus HansasträÙe	Hansastr. 9 41460 Neuss / Hafen

Anm.: Der Kulturraum Hombroich mit dem Museum Insel Hombroich und der ehemaligen Raketenstation, als Ort zahlreicher Kultur- und Wissenschaftseinrichtungen, ist nicht als kulturellen Zwecken dienende Gemeinbedarfseinrichtung im Sinne von § 5 Abs. Nr. 2 a) eingeordnet worden, sondern als ein durch den Freiraum geprägter Kulturraum. Daher erhält dieser im Wesentlichen eine Grünflächendarstellung und wird hier nicht gelistet.



## Anlage 7 Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**Tabelle 8:** Sporthallen und Schwimmbäder mit eigener Darstellung im Flächennutzungsplan

Art der Einrichtung	Name der Einrichtung	Adresse
Sport-, Turn- und Mehrzweckhallen	Turnhalle Schorlemerstraße	Schorlemerstr. 133 41464 Neuss / Dreikönigenviertel
	Turnhalle Uedesheim	Pfarrer-Smeddinck-Str. 41468 Neuss / Uedesheim
	Sporthalle Weckhoven	Am Kirschbäumchen 41466 Neuss / Weckhoven
	Sporthallen Jahnstadion	Jahnstraße 41464 Neuss / Stadionviertel
	Mehrzweckhalle Holzheim	Maximilianstr. 41472 Neuss / Holzheim
	Sporthalle Allerheiligen	Am Alten Bach 35 41470 Neuss / Rosellen
Schwimmbäder	Stadtbad	Niederwallstr. 3 41460 Neuss / Innenstadt
	Nordbad	Neusser Weyhe 14-16 41462 Neuss / Weißenberg
	Frei- und Hallenbad Südbad	Jakob-Koch-Str. 1 41466 Neuss / Reuschenberg
Eissporthalle	Eissporthalle Neuss	Jakob-Koch-Straße 1 41466 Neuss / Reuschenberg



## Anlage 8 Gebäude und Einrichtungen des Rettungswesens und der öffentlichen Sicherheit

**Tabelle 9:** Gebäude und Einrichtungen des Rettungswesens und der öffentlichen Sicherheit

	Name der Einrichtung	Adresse
Feuerwehr, Rettungswesen und Katastrophenschutz	Hauptamtliche Feuerwache	Hammfelddamm 1-5 41460 Neuss / Hammfeld
	Feuerwehr - Löschzug Innenstadt	Hammfelddamm 1-5 41460 Neuss / Hammfeld
	Feuerwehr - Löschzug Grimlinghausen	Quinheimer Str. 90 41468 Neuss / Grimlinghausen
	Feuerwehr - Löschzug Uedesheim	Macherscheider Str. 3-5 41468 Neuss / Uedesheim
	Feuerwehr - Löschzug Furth	Osterather Str. 5 41460 Neuss / Barbaraviertel
	Feuerwehr - Löschzug Holzheim	Gell'sche Str. 98 41472 Neuss / Holzheim
	Feuerwehr - Löschzug Grefrath	Lüttenglehner Str. 41 41472 Neuss / Grefrath
	Feuerwehr - Löschzug Norf	St. Andreasstr. 25 41469 Neuss / Norf
	Feuerwehr - Löschzug Rosellen	Altebrücker Str. 65 41470 Neuss / Rosellen
	Feuerwehr – Löschzug Hoisten (Bestand)	Villestraße 99 41469 Neuss / Hoisten
	Feuerwehr – Löschzug Hoisten (geplanter neuer Standort)	Hochstadenstr. 41469 Neuss / Hoisten
	Leitstelle des Rhein-Kreis Neuss für den Rettungsdienst und den Feuerschutz	Hammfelddamm 1-5 41460 Neuss / Hammfeld
	Rettungswache Mitte	Hellersbergstr. 7 41460 Neuss / Hammfeld
	Rettungswache Süd	Am Südpark 41466 Neuss / Reuschenberg
	Rettungswache Nord	Kaarster Str. 42 41462 Neuss / Vogelsang
Technisches Hilfswerk Ortsverband Neuss	Kamberger Weg 2 41464 Neuss / Stadionviertel	
Öffentliche Sicherheit und Ordnung	Kreispolizeibehörde	Jülicher Landstr. 178 41464 Neuss / Pomona
	Polizei-Bezirksdienststelle Innenstadt	Büchel 2-4 41460 Neuss / Innenstadt
	Polizei-Bezirksdienststelle Reuschenberg	Bergheimer Str. 505a 41466 Neuss / Reuschenberg
	Polizei-Bezirksdienststelle Furth	Venloer Str. 82 41462 Neuss / Furth
	Polizei-Bezirksdienststelle Norf	Vellbrüggener Str. 29-31 41469 Neuss / Norf



## Anlage 9      Bezirkssportanlagen und Freibäder

**Tabelle 10:** Bezirkssportanlagen und Freibäder

Art der Einrichtung	Name der Einrichtung	Adresse
Bezirkssportanlagen	Bezirkssportanlage Gnadental	Nixhütter Weg 98 41468 Neuss / Gnadental
	Bezirkssportanlage Grimlinghausen	Kasterstr. 41468 Neuss / Grimlinghausen
	Bezirkssportanlage Uedesheim	Norfer Weg 41468 Neuss / Uedesheim
	Bezirkssportanlage Weckhoven	Karl-Goerdeler-Str. 41466 Neuss / Weckhoven
	Bezirkssportanlage Erfttal	Parisstr. 41469 Neuss / Erfttal
	Bezirkssportanlage Reuschenberg	Am Südpark 1b 41466 Neuss / Reuschenberg
	Ludwig-Wolker-Sportanlage	Jean-Pullen-Weg 41464 Neuss / Pomona
	Stadion Jahnstr.	Jahnstr. 41464 Neuss / Stadionviertel
	Bezirkssportanlage Stadtwald	Holzbüttgener Str. 41464 Neuss / Morgensterns- heide
	Hubert-Schäfer-Sportpark	Neusser Weyhe 41462 Neuss / Weißenberg
	Johann-Dahmen-Sportanlage Holz- heim	Reuschenberger Str. 30 41472 Neuss / Holzheim
	Bezirkssportanlage Grefrath	Lüttenglehner Str. 41472 Neuss / Grefrath
	Matthias-Ehl-Sportanlage	Welderstr. 41469 Neuss / Hoisten
	Von-Waldthausen-Stadion Norf	Von-Waldthausen-Str. 41468 Neuss / Norf
Theodor-Klein-Sportanlage Rosellen	Rosellener Schulstr. 41470 Neuss / Rosellen	
Freibäder	Südparkbad	Jakob-Koch-Str. 1 41466 Neuss / Reuschenberg



## Anlage 10 Friedhöfe

**Tabelle 11:** Friedhöfe

Name des Friedhofs	Adresse
Friedhof Grimlinghausen alt	Bonner Str. 41468 Neuss / Grimlinghausen
Friedhof Grimlinghausen neu	Volmerswerther Str. 99 41468 Neuss / Grimlinghausen
Friedhof Uedesheim	Macherscheider Str. 41468 Neuss / Uedesheim
Friedhof Weckhoven alt	Maximilian-Kolbe-Str. 41466 Neuss / Weckhoven
Friedhof Weckhoven neu	Weckhovener Str. 41466 Neuss / Weckhoven
Südfriedhof-Reuschenberg	Finkenstr. 41466 Neuss / Reuschenberg
Hauptfriedhof Neuss	Rheydter Str. 191 41464 Neuss / Stadionviertel
Friedhof Holzheim	Friedhofsstr. 12 41472 Neuss / Holzheim
Friedhof Grefrath	Kirchfeldweg 41472 Neuss / Grefrath
Friedhof Hoisten neu	Welderstr. 41469 Neuss / Hoisten
Friedhof Norf alt	Uedesheimer Str. 21 41468 Neuss / Norf
Friedhof Norf neu	Nievenheimer Str. 41468 Neuss / Norf
Friedhof Rosellen	Friedhofsweg 41470 Neuss / Rosellen



## Anlage 11 Kleingartenanlagen

**Tabelle 12:** Kleingartenanlagen

Name der Kleingartenanlage	Adresse
Kleingartenverein (KGV) Scheibendamm	Kölner Str. / Scheibendamm 41464 Neuss / Augustinusviertel
KGV Neue Erde	Gnadentaler Weg 41464 Neuss / Augustinusviertel
KGV Römerlager	Gnadentaler Weg 41464 Neuss / Augustinusviertel
KGV Gnadental	Gnadentaler Allee 41468 Neuss / Gnadental
KGV Erfttal	Am Wolfsbruch / Harffer Str. 41468 Neuss / Grimlinghausen
KGV Norf	Elvekumer Weg 41468 Neuss / Grimlinghausen
KGV Zur Sonnenblume	Am Reckberg / Macherscheider Str. 41469 Neuss / Uedesheim
KGV Zur Gillbach	Willi-Graf-Str. 41466 Neuss / Weckhoven
KGV Am Schlagbaum	Birkenstr. / Erprather Str. 41466 Neuss / Reuschenberg
KGV Am Stadtgarten	Alte Aachener Str. 41464 Neuss / Pomona
KGV Erholung	Bergheimer Str. 41464 Neuss / Pomona
KGV Erftland	Weberstr. 41464 Neuss / Pomona
KGV Altstadt	Lövelinger Str. / Westpark 41472 Neuss / Westfeld
KGV An der Burbahn	Lövelinger Str. / Westpark 41472 Neuss / Westfeld
KGV Zur Alten Ziegelei	Lövelinger Str. / Westpark 41472 Neuss / Westfeld
KGV Novesia	Grefrather Weg / Westpark 41472 Neuss / Westfeld
KGV Nordkanal Morgensternsheide	Viersener Str. 41462 Neuss / Morgensternsheide
KGV Im Grundwässerke	Eintrachtstr. / Steinhausstr. 41462 Neuss / Furth
KGV Deutsche Scholle	Kivitzbusch / Frankenstr. 41462 Neuss / Furth
KGV Nordkanal	Viersener Str. / Oellerstr. 41462 Neuss / Furth
KGV Neuland	Neusser Weyhe 41466 Neuss / Weißenberg
KGV Nordstadt	Römerstr. / Vogelsangstr. 41466 Neuss / Weißenberg
KGV Im Zöör	Gladbacher Str. 41466 Neuss / Weißenberg
KGV Weißenberg	Gladbacher Str. / Bataverstr. 41466 Neuss / Weißenberg
KGV Vogelsang	Furtherhofstr. 41462 Neuss / Vogelsang
KGV Gartenfreunde	Furtherhofstr. / Daimlerstr. 41462 Neuss / Vogelsang
KGV Grenzland	Bataverstr. 41462 Neuss / Vogelsang
KGV Hohle Hött	Gladbacher Str. 41462 Neuss / Vogelsang
KGV Holzheim	Gell'sche Str. 41472 Neuss / Holzheim
KGV Waldesruh	Rosellener Kirchstr. / Friedhofsweg 41470 Neuss / Rosellen



## Anlage 12 Festplätze in Neuss

**Tabelle 13:** Festplätze in Neuss

Name des Festplatzes	Lage
Kirmesplatz Neuss	Hammer Landstraße 41460 Neuss / Hammfeld
Festplatz Gnadental	Berghäuschensweg 41468 Neuss / Gnadental
Schützenplatz Grimlinghausen	Bonner Straße 41468 Neuss / Grimlinghausen
Schützenplatz Uedesheim	Norfer Weg 41468 Neuss / Uedesheim
Festplatz Weckhoven	Knechtstedener Straße 41466 Neuss / Weckhoven
Festplatz Erfttal	Berghäuschensweg 41469 Neuss / Norf
Kirmesplatz Reuschenberg	Am Reuschenberger Markt 41466 Neuss / Reuschenberg
Further Kirmesplatz	Kaarster Straße 41462 Neuss / Vogelsang
Festplatz Holzheim	Maximilianstraße 41472 Neuss / Holzheim
Kirmesplatz Grefrath	Lüttenglehner Straße 41472 Neuss / Grefrath
Festplatz Lanzerath	Lanzerather Dorfstraße 41472 Neuss / Grefrath
Festplatz Hoisten 1	Welderstraße 41469 Neuss / Hoisten
Festplatz Hoisten 2	Am Hummelbach 41469 Neuss / Hoisten
Festplatz Speck-Wehl	Am Driesch 41472 Neuss / Speck, Wehl
Kirmesplatz Norf	Kirchenbend 41469 Neuss / Norf
Festplatz Elvekum	Aloysiusstraße 41468 Neuss / Norf
Festplatz Schlicherum	Rippches Acker 41470 Neuss / Rosellen
Schützenplatz Allerheiligen	Altebrücker Straße 41470 Neuss / Rosellen
Festplatz Rosellen	Rosellener Kirchstraße 41470 Neuss / Rosellen
Schützenplatz Rosellerheide	Im Heidfeld 41470 Neuss / Rosellen



## Anlage 13      Darstellungsveränderungen im Straßennetz

**Tabelle 14:** Darstellungsveränderungen im Straßennetz

Art der Änderung	Bezeichnung der Änderung	Stadtteil
Anpassung der Darstellung an den tatsächlichen Straßenverlauf	Hoistener Straße zwischen Weckhoven und Hoisten	Weckhoven
	L 142 zwischen Hoisten und Norf	Norf
	K 30 zwischen Allerheiligen und Hoisten	Rosellen
	K 20 zwischen Gier und Schlicherum	Rosellen
	Kuckhofer Straße	Allerheiligen
	K 20 zwischen Gier und Schlicherum	Rosellen
Anpassung der Darstellung an den Hauptstraßenverlauf	Kuckhofer Straße	Allerheiligen
	Eppinghovener Straße	Holzheim
Darstellungsrücknahmen von nicht realisierten Straßen	Anschluss Morgensternsheide nach Kaarst	Morgensternsheide
	Ortsumgehung Holzheim	Holzheim
	Erweiterung Ruhr-/Dieselstraße	Norf
	Autobahn A 46 - Süderweiterung	Neusser Süden
Darstellungsrücknahmen von Straßen mit untergeordneter gesamtstädtischer Verkehrsbedeutung	Breite Straße	Innenstadt
	Erfstraße	Innenstadt
	Adolf-Flecken-Straße	Innenstadt
	Hafenstraße	Innenstadt
	Gartenstraße	Innenstadt
	Tilsiter Straße	Hafen
	Augustinusstraße	Augustinusviertel
	Bockholtstraße	Barbaraviertel
	Maximilianstraße (teilw.)	Holzheim
	Norfer Hofacker	Norf
	Südliche Vellbrüggener Straße	Norf
	Uedesheimer Straße	Norf
	An der Norf	Norf
	Isselstraße	Norf
Neusser Landstraße / Horremer Straße	Allerheiligen	
Neudarstellung von bestehenden, bislang nicht dargestellten Straßen	Weingartstraße	Dreikönigenviertel
	Nordkanalallee	Dreikönigen- und Augustinusviertel
	Vereinsstraße	Holzheim



## Anlage 14 Wohnbaulandreserven

**Tabelle 15:** Baulücken-Kataster – Baulandreserven in Baulücken

Stadtbezirk	ID*	Adresse	Baurecht**	Größe (m <sup>2</sup> )
Innenstadt	01_12	Adolf-Flecken-Str.	133/1 133/4	262
Innenstadt	01_07	Breite Straße	197	354
Innenstadt	01_02	Gielenstraße	127	586
Innenstadt	01_04	Gielenstraße	127	680
Innenstadt	01_01	Hamtorstr.	§34 BauGB	1.048
Innenstadt	01_18	Hafenstraße	§34 BauGB	314
Innenstadt	01_19	Hafenstraße / Ecke Bleichstraße	§34 BauGB	760
Innenstadt	01_27	Hymgasse	332 (teilw.) §34 BauGB	105
Innenstadt	01_10	Kapitelstr. / Gielenstraße	127	872
Innenstadt	01_28	Münsterstraße	430 B §34 BauGB	170
Innenstadt	01_29	Schulstraße	§34 BauGB	830
Dreikönigenviertel	02_03	Selikumer Weg	§34 BauGB	1.143
Dreikönigenviertel	02_04	Selikumer Weg	§34 BauGB	1.400
Dreikönigenviertel	02_05	Langenbachstr.	§34 BauGB	500
Dreikönigenviertel	02_06	Umlandstraße	§34 BauGB	1.113
Gnamental	06_12	Tacitusstr.	§34 BauGB	1.264
Gnamental	06_13	Nixhütter Weg	§34 BauGB	757
Grimlinghausen	07_20	Am Fährweg	375	1.274
Grimlinghausen	07_21	Am Fährweg	375	576
Grimlinghausen	07_22	Am Fährweg	375	894
Grimlinghausen	07_23	Am Fährweg	375	250
Grimlinghausen	07_24	Am Fährweg	375	938
Grimlinghausen	07_25	Am Fährweg	375	941
Grimlinghausen	07_26	Am Fährweg	375	796
Grimlinghausen	07_27	Am Fährweg	375	500
Grimlinghausen	07_08	An der Eiche	169/14	1.375
Grimlinghausen	07_19	Bonner Str.	169	836
Grimlinghausen	07_10	Bonner Str. / Ecke Werresweg	169/14	1.036
Grimlinghausen	07_16	Cyriakustr.	169	538
Grimlinghausen	07_09	Derikumer Weg	169/14	324
Grimlinghausen	07_15	Deutzer Str.	169/1	489
Grimlinghausen	07_17	Deutzer Str.	169/1	783
Grimlinghausen	07_18	Deutzer Str.	169/1	438
Grimlinghausen	07_05	Johanna-Etienne-Str.	169	551
Uedesheim	08_21	Allmende	294/1	858
Uedesheim	08_22	Allmende	294/1	843
Uedesheim	08_19	Allmende	294/1	248
Uedesheim	08_05	Allmende	294/1	463
Uedesheim	08_07	Allmende	294/1	484
Uedesheim	08_12	Deichstr.	182	600
Uedesheim	08_14	Deichstr.	182	1.600
Uedesheim	08_16	Franziskusstr.	182	368
Uedesheim	08_01	Johann-Bugenhagen-Str.	243	386
Uedesheim	08_20	Macherscheiderstr.	294/1	650



Uedesheim	08_04	Macherscheiderstr. / Ecke Allmende	294/1	192
Weckhoven	09_01	Gohrer Str.	120	524
Weckhoven	09_02	Hülchrather Str.	120/8	464
Weckhoven	09_03	Hahnenweg	120 und 120/0/1	1.107
Weckhoven	09_04	Kurt-Huber-Str.	120	424
Erfftal	11_02	Corneliusweg	467	863
Erfftal	11_04	Corneliusweg	§34 BauGB	866
Erfftal	11_05	Dürerstr.	§34 BauGB	1.211
Reuschenberg	12_03	Amselstr.	158	635
Reuschenberg	12_01	Starenweg	159	307
Reuschenberg	12_04	Starenweg	158	550
Pomona	13_01	Hürtgener Str. / Jülicher Landstr.	§34 BauGB	649
Stadionviertel	14_05	Felkestr. / Ecke Sauerbruchstr.	16/4	1.007
Stadionviertel	14_06	Felkestr.	16/4/1	962
Stadionviertel	14_01	Maastrichter Str.	201	939
Stadionviertel	14_02	Maastrichter Str.	201	1.046
Stadionviertel	14_03	Maastrichter Str.	201	844
Stadionviertel	14_09	Mendelstr.	16/4	746
Furth-Süd	17_10	Josefstraße	§34 BauGB	251
Furth-Süd	17_13	Josefstraße	§34 BauGB	810
Furth-Süd	17_20	Josefstraße	§34 BauGB	262
Furth-Süd	17_21	Josefstraße	§34 BauGB	1.396
Furth-Süd	17_02	Marienstr.	§34 BauGB	546
Furth-Süd	17_05	Römerstr.	§34 BauGB	1.300
Furth-Süd	17_04	Wolberostr.	123	646
Furth-Mitte	18_06	Broichstr.	217	521
Furth-Mitte	18_11	Broichstr.	43/3	1.369
Furth-Mitte	18_02	Buschhausen	124	894
Furth-Mitte	18_13	Frankenstr.	57/4	370
Furth-Mitte	18_14	Frankenstr.	57/4	1.543
Furth-Mitte	18_09	Further Straße / Sachsenstraße	57/4	270
Furth-Mitte	18_01	Geulenstr.	304/1	672
Furth-Mitte	18_08	Leostraße	13	245
Furth-Mitte	18_16	Nordparkweg	292	276
Furth-Mitte	18_18	Nordparkweg	292	905
Furth-Mitte	18_10	Pommernstr.	394	606
Furth-Mitte	18_04	Schabernackstr. / Pommernstr.	§34 BauGB	1.200
Furth-Nord	19_03	Am Jröne Meerke	287	546
Furth-Nord	19_04	Am Jröne Meerke	287/1	1.338
Furth-Nord	19_02	Am Stock	§34 BauGB	1.102
Furth-Nord	19_01	Kaarster Str.	§34 BauGB	1.270
Furth-Nord	19_05	Kaarster Str.	287	265
Weissenberg	20_05	Gladbacher Str. / Am Pappelwäldchen	229	822
Weissenberg	20_07	Gladbacherstr.	162	1.030
Weissenberg	20_08	Gladbacherstr.	229	287



Weissenberg	20_14	Nibelungenstr.	57	1.250
Vogelsang	21_06	Boschstr.	4 Kaarst	704
Vogelsang	21_01	Mühlenbachstr.	4/KA	857
Vogelsang	21_07	Mühlenbachstr.	4 Kaarst	394
Vogelsang	21_02	Wernher-Von-Braun-Str.	4/KA	387
Holzheim	23_08	Am Wannloch	367	945
Holzheim	23_09	Am Wannloch	367	411
Holzheim	23_13	Am Wannloch	367	467
Holzheim	23_10	Eppinghovener Str.	Baustufenpl. Holzheim	796
Holzheim	23_03	Gell'sche Str.	008 HO	576
Holzheim	23_15	Glockenhütte	374	685
Holzheim	23_16	Glockenhütte	374	1.347
Holzheim	23_04	Junkers Gässchen	Baustufenpl. Holzheim	494
Holzheim	23_12	Ludgerusring	366	1.534
Holzheim	23_05	Potsdamer Str.	3	742
Grefrath	24_04	Lanzerather Str.	4 Holzheim	352
Grefrath	24_05	Lanzerather Dorfstr.	§34 BauGB	1.600
Grefrath	24_01	Liedberger Str.	4 Holzheim	516
Grefrath	24_02	Mergelsweg	10 B/2	326
Grefrath	24_03	Mergelsweg	10 B	218
Grefrath	24_06	Wachtelstr.	275	1.413
Hoisten	25_02	Gereonstr.	13	869
Hoisten	25_03	Lübistrather Str.	§34 BauGB	1.810
Hoisten	25_06	Schluchenhausstr.	283	779
Hoisten	25_07	Schluchenhausstr.	283	383
Speck, Wehl, Helpenstein	26_01	Am Driesch	Durchführungs- plan Speck/ Wehl	615
Speck, Wehl, Helpenstein	26_02	Auf den Stöcken	Durchführungs- plan Speck/ Wehl	1.708
Speck, Wehl, Helpenstein	26_03	Wehler Dorfstr.	Durchführungs- pla Speck/ Wehl	2.060
Speck, Wehl, Helpenstein	26_05	Wehler Dorfstr.	§34 BauGB	1.000
Norf	27_10	Donastr.	9/3	1.218
Norf	27_04	Eichenallee	301	452
Norf	27_07	Eichenallee	11 b/2	697
Norf	27_08	Josef-Plum-Str.	8	557
Norf	27_09	Josef-Plum-Str.	8	588
Norf	27_03	Saalestr.	016 No	755
Norf	27_05	Zedernweg	11 b/2	416
Norf	27_06	Zedernweg	11 b/2	930
Rosellen	28_36	Altebrücker Str.	§34 BauGB	1.023
Rosellen	28_31	Am Kapellchen	§34 BauGB	483
Rosellen	28_37	Dechant-Annas-Weg	354	1.195
Rosellen	28_14	Gierer Str.	§34 BauGB	514
Rosellen	28_35	Gierer Straße	014 RO	1.000
Rosellen	28_81	Jakob Kaiser Str.	314	1.499
Rosellen	28_20	Jakob-Kaiser-Str.	314	546



Rosellen	28_23	Jakob Kaiser Str.	314	943
Rosellen	28_60	Jakob Kaiser Str.	314	1.441
Rosellen	28_70	Jakob Kaiser Str.	314	495
Rosellen	28_17	Maasstr.	354	970
Rosellen	28_16	Martin-Buber-Str.	314	602
Rosellen	28_18	Martin-Buber-Str.	314	226
Rosellen	28_19	Martin-Buber-Str.	314	487
Rosellen	28_21	Martin-Buber-Str.	314	497
Rosellen	28_06	Mommensenstr. / Hardenbergstr.	002 RO 01	496
Rosellen	28_30	Neukirchener Str.	11 RO	1.014
Rosellen	28_39	Pfarrer-Strerath-Str.	354	445
Rosellen	28_40	Pfarrer-Strerath-Str.	354	878
Rosellen	28_25	St.-Peter-Str.	021 RO	970
Rosellen	28_26	St.-Peter-Str.	021 RO	1.033
Rosellen	28_33	Widdenhofstr. / Hahnenstraße	§34 BauGB	2.527

\* ID = Identifikationsnummer im Baulücken-Kataster

\*\* Nummer des Bebauungsplanes oder Bebaubarkeit nach § 34 BauGB

**Tabelle 16:** Rechtskräftige Bebauungspläne mit freien Wohnungsbaukapazitäten

Stadtbe- zirk	Name des Plangebietes	Nummer des Be- bauungsplans	Fläche in ha	Überschlägige Schätzung mögli- cher Wohnungen
Bezirk 1 In- nenstadt	Breite Straße	197	0,2	14
Bezirk 4 Hammfeld	Alexianerplatz, Umnutzung Leuchtenberg	476	1,0	154
Bezirk 6 Gnadental	Dunantstraße, Umnutzung DRK-Heim	137	0,5	22
	Kölner Straße / Sophienstr.	113/2	0,2	24
Bezirk 7 Grimling- hausen	Hüsenstraße / Bonner Str.	169/12	0,1	17
	Von-Holte-Str.	169/11	0,1	15
Bezirk 8 Ue- desheim	Kreuzfeld	465	6,2	150
Bezirk 9 Weckhoven	Willi-Graf-Straße	118/ 1 und 118/2	0,3	43
Bezirk 11 Erfttal	Lechenicher Straße	142	0,3	20
Bezirk 13 Pomona	Jülicher Landstraße	453	0,2	18
Bezirk 14 Stadion- viertel	Glehner Weg / Simonsweg	216/2	0,2	4
	Simonsweg	V 442	1,1	43
	Virchowstraße	478	0,1	7
Bezirk 17 Furth Süd	Fesser- / Römerstraße	212/2	0,8	53
	Katharina-Braeckeler-Str.	368/1	0,4	62
	Weißberger Weg	41/1	0,1	11
Bezirk 18 Furth Mitte	Annostraße	§ 34 / 43	0,3	46
	Broichstraße	43/ 3	0,1	6
	Frankenstraße	57/4	0,1	16
	Freiheitstraße / Salierstraße	43/12	0,3	44
	Gottfried-Schmitz-Weg	43/11	0,2	19



	Lothringer Straße	43/3	0,2	10
Bezirk 20 Weißenberg	Am Hohen Weg	57	0,7	48
Bezirk 21 Vogelsang	Römerstraße	109/6	0,1	10
Bezirk 22 Barbara- viertel	Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße	456	1,5	156
Bezirk 23 Holzheim	Blausteinsweg Nord	449	4,6	210
	Kapellener Straße / Am Wannloch	367	0,7	30
Bezirk 24 Grefrath	Trockenpützstraße	364	1,0	18
Bezirk 26 Speck, Wehl, Hel- penstein	Schulweg	Durchführungsplan Speck/Wehl	0,4	8
Bezirk 27 Norf	An der Villa Sophia	V 491	1,3	22
	Nievenheimer Straße	460	2,7	234
Bezirk 28 Rosellen	Allerheiligen, Horremer Straße	404	0,4	15
	Allerheiligen, Am Lindbruch	408	0,4	17
	Hans-Peter-Keller-Straße	V 386	0,3	12

**Tabelle 17:** Bebauungsplan-Entwürfe mit freien Wohnungsbaukapazitäten

Stadtbe- zirk	Name des Plangebietes	Nummer des Be- bauungsplans	Fläche in ha	Überschlägige Schätzung mögli- cher Wohnungen
Bezirk 4 Hammfeld	Anton-Kux-Straße	131/9	0,6	300
	Hellersbergstraße	131/8	0,4	80
Bezirk 5 Meertal	Alexianerplatz, Umnutzung Alexius-Krankenhaus	484	10,2	550
	Berghäuschensweg, Um- nutzung Etex	498	3,5	400
Bezirk 6 Gnadental	Berghäuschensweg	V 28/3	0,4	18
Bezirk 9 Weckhoven	Am Lindenplatz / Gillbach- straße	120/20	1,0	25
Bezirk 17 Furth-Süd	Further Str. / Josefstr., Um- nutzung Bauer & Schaurte	495	3,3	160
Bezirk 20 Weißenberg	Gladbacher Straße	V 117/3	1,0	44
Bezirk 22 Barbara- viertel	Bockholtstr., Umnutzung- Pierburg	487	2,0	220
Bezirk 25 Hoisten	Schluchenhausstr.	473	2,7	50
Bezirk 27 Norf	Grupellostr.	V 494	2,3	60
Bezirk 28 Rosellen	Allerheiligen, Kuckhof-West	412	8,4	180

**Tabelle 18:** Baulandreserven des bisherigen Flächennutzungsplans

Stadtbezirk	Name des Plangebietes	Planungsrecht	Fläche in ha	Überschlägige Schätzung möglicher Wohnungen
Bezirk 01 Innenstadt	Gielenstraße / Sternstraße	127 / FNP	0,8	60
	Quirinusstraße, Umnutzung Münsterschule,	§ 34	0,4	27
	Adolf-Flecken-Straße, Umnutzung Bunker	BP 127	0,1	21
Bezirk 2 Dreikönigenviertel	Ridderstraße / Thywissenstraße	§34	0,4	12
Bezirk 4 Hammfeld	Carl-Schurz-Straße	Rahmenplan	1,0	200
Bezirk 5 Meertal	Nordkanalallee	§ 34	0,6	59
	Alexianerplatz, Umnutzung Alexius-Krakenhaus (Ersatz Baubestand – Baufeld D)	§ 34	1,2	39
Bezirk 6 Gnadental	Tacitusstraße	FNP	0,2	2
Bezirk 8 Uedesheim	Macherscheider Straße	FNP	1,0	26
	Rheinfahrstraße	§ 34	0,5	6
Bezirk 17 Furth Süd	Wolberostraße	FNP	1,4	125
Bezirk 19 Furth Nord	Südlich Kaarster Straße	FNP	0,4	8
Bezirk 23 Holzheim	Eppinghovener Str.	§ 34	0,1	5
	Hindenburgplatz	§ 34	0,2	8
	Reuschenberger Str.	§ 34	0,2	14
Bezirk 24 Grefrath	Bejähriger Hof	FNP	1,2	18
	Dierkes	FNP	0,3	6
Bezirk 25 Hosten	Kreuzstr.	§ 34	0,1	6
	Tonhallenstr.	§ 34	0,1	5
Bezirk 27 Norf / Derikum	Kleiststraße	FNP	0,7	12
	Nievenheimer Straße - Süd	FNP	4,2	70
Bezirk 28 Rosellen	Allerheiligen, Am Steinacker	FNP	0,5	12
	Elvekum, Kapellenweg	FNP	0,3	4
	Gier, Gierer Straße	FNP	0,2	15
	Rosellen Schwarzer Graben	FNP	10,5	215



## Anlage 15 Gewerbeflächenreserven

**Tabelle 19:** Gesamtschau Gewerbeflächenreserven

Stadtbezirk	Name der Reservefläche	Planungsrecht	Fläche in ha
Bezirk 7 Grimlinghausen	Im Taubental	B-Plan Nr. 222	0,5
	Jagenbergstraße	B-Plan Nr. 194	0,7
Bezirk 8 Uedesheim	Koblenzer Straße	FNP	4,2
	Stüttgen / Koblenzer Straße I	FNP	0,4
	Stüttgen / Koblenzer Straße II	FNP	4,4
	Stüttgen / Koblenzer Straße III	FNP	0,5
Bezirk 22 Barbaraviertel	Rheintorstraße	B-Plan Nr. 456	1,4
Bezirk 23 Holzheim	Kreitzer Straße	B-Plan Nr. 485	31,6
Bezirk 28 Rosellen	Am Alten Bach	B-Plan Nr. 420	0,6
	Am Henselsgraben I	B-Plan Nr. 420	0,5
	Am Henselsgraben II	B-Plan Nr. 420	0,8
	Am Kuckhofer Werres	B-Plan Nr. 405	1,2
	Ueckerather Straße	FNP	0,6