

Informationen der Stadt Neuss zum Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld

Die Stadt Neuss hat sich zum Ziel gesetzt, das Bahnhofsumfeld als attraktiven und lebendigen Stadtraum zu stärken. Dazu sollen in den kommenden Jahren städtebauliche Maßnahmen durchgeführt und Anreize für private Investitionen geschaffen werden.

Mit diesem Informationsblatt möchten wir Sie über den Stand des Verfahrens informieren, häufig gestellte Fragen beantworten und Ihr Interesse wecken, sich an der Umsetzung der Sanierungsziele zu beteiligen.

Wozu dient die Sanierungssatzung für das Bahnhofsumfeld?

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, die im Jahr 2018 durchgeführt wurden, sind im Bereich des Bahnhofsumfeldes städtebauliche Missstände festgestellt worden. Um diesen Bereich in seiner Funktion, Struktur und Gestalt zu erhalten, zu erneuern und weiterzuentwickeln, hat der Rat der Stadt Neuss am 05.07.2019 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Bahnhofsumfeld beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 27.07.2019 in der Neuss Grevenbroicher Zeitung.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ist Voraussetzung für die Anwendung des besonderen Städtebaurechts nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und für die Gewährung von Städtebaufördermitteln, mit denen die Maßnahmen zur Aufwertung des Bahnhofsumfeldes finanziell unterstützt werden sollen.

Liegt mein Grundstück innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes?

Die Abgrenzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes kann der Karte auf der letzten Seite entnommen werden. Eine vergrößerte Darstellung und weitere Unterlagen, wie z.B. der Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen oder auch der Satzungsplan, können im Rathaus oder auf der Internetseite eingesehen werden (Kontakt und Internetadresse auf der letzten Seite).

Welche Sanierungsziele verfolgt die Stadt Neuss und welche Maßnahmen sind geplant?

Das Hauptziel für die Entwicklung des Bahnhofsumfeldes ist die Schaffung eines innovativen innerstädtischen Stadtraumes mit zukunftsweisenden Wohn-, Arbeits- und Mobilitätsformen sowie hochwertigen öffentlichen Räumen. Dieses übergeordnete Ziel ist auf zehn Teilziele heruntergebrochen:

- Das Bahnhofsumfeld mit hohem Anspruch an Städtebau und Freiraumgestaltung als attraktiven Baustein im Stadtgefüge aufwerten!
- Grün- und Freiraumstrukturen als Erholungsräume weiterdenken und vernetzen!
- Den Hauptbahnhof Neuss als Drehscheibe für eine zukunftsfähige Mobilität ausbauen!
- Mit sicheren Wegeverbindungen Nahmobilität und Bewegung fördern!
- Durch vielfältige innerstädtische Wohnangebote eine sozial gemischte Bewohnerstruktur erhalten!
- Durch vielfältige Angebote die soziale Mischung im Quartier sicherstellen!
- Durch Nutzungsmischung in Neubau und Bestand ein stadtverträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten im Quartier fördern!

- Mit den Maßnahmen und baulichen Veränderungen einen hohen Beitrag zur Stärkung der Quartiersidentität und einer lebendigen Nachbarschaft leisten!
- Mit den Maßnahmen einen Beitrag zum Ressourcen- und Klimaschutz leisten!
- Durch stetigen Dialog und Begleitung die Umsetzung aller Maßnahmen gewährleisten!

Als konkrete Maßnahmen sind z.B. die Neugestaltung des Theodor-Heuss-Platzes oder auch ein Ideenwettbewerb für das RWE-Gelände vorgesehen. Eine Übersicht aller Maßnahmen ist sowohl im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen als auch im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) zu finden.

Sind Sanierungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken vorgesehen?

Die geplanten Bau- und Ordnungsmaßnahmen beschränken sich vor allem auf öffentliche Flächen. Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken, z.B. die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Neu- oder Ersatzbauten oder die Verlagerung und Änderung von Betrieben, bleiben den Eigentümern überlassen. Niemand wird zu Veränderungen an seinem Anwesen gedrängt oder verpflichtet!

Es liegt im ausdrücklichen Interesse der Stadt Neuss, dass private Eigentümer an der Umsetzung der Sanierungsziele mitwirken. Plant ein Grundstückseigentümer bauliche Veränderungen, sollen diese nach Möglichkeit unterstützt und gemeinsame Lösungen gefunden werden.

Das ISEK Bahnhofsumfeld enthält für einzelne private Grundstücke, deren Entwicklung von besonderem städtebaulichem Interesse ist, erste bauliche Ideen und Nutzungsvorschläge. Diese werden als Grundlage für weitere Abstimmungen betrachtet, haben als Ziele jedoch keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus den Darstellungen des Maßnahmenplans und den Maßnahmenbeschreibungen kann weder ein Baurecht noch ein Baugebot abgeleitet werden.

Welche Vorteile hat ein Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet?

Nach den §§ 7h, 10f und § 11a des Einkommenssteuergesetzes (EStG) können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie der Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet erhöht steuerlich abgesetzt werden. Hierzu ist allerdings eine Vereinbarung mit der Stadt erforderlich, die vor Beginn der Maßnahme geschlossen werden muss. Wenn Sie eine Maßnahme im Sanierungsgebiet planen, setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit dem Amt für Stadtplanung in Verbindung! Bereits vorgenommene oder begonnene Maßnahmen können nicht nachträglich gefördert werden. Ferner empfehlen wir Ihnen, einen Steuerberater oder Ihr zuständiges Finanzamt zu konsultieren.

Kommen durch die städtebauliche Sanierung Kosten auf mich zu?

Das Sanierungsverfahren im Bahnhofsumfeld wird im so genannten vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Für die privaten Grundstückseigentümer bedeutet dies, dass nach Abschluss des Sanierungsverfahrens keine Ausgleichsbeiträge im Sinne des § 154 BauGB erhoben werden.

Was bedeutet der Eintrag eines Sanierungsvermerks?

Die Stadt Neuss teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit, damit Grundbuchamt und alle interessierten Personen Kenntnis davon erhalten, dass im Bahnhofsumfeld eine Sanierung durchgeführt wird und die Bestimmungen der §§ 144/145 BauGB zu beachten sind.

Das Grundbuchamt trägt daraufhin in das Grundbuch der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke einen Sanierungsvermerk ein. Dieser hat lediglich hinweisenden Charakter und belastet das Grundstück nicht. Er wird nach Abschluss der Sanierung wieder gelöscht ohne dass dem Eigentümer Kosten entstehen.

Welche sanierungsrechtlichen Vorgaben sind zu beachten?

1. Auskunftspflicht gem. § 138 BauGB

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Berechtigte (auch deren Beauftragte) gegenüber der Stadt Neuss Auskunftspflicht. Das heißt, Sie müssen der Stadtverwaltung alle Auskünfte erteilen, die für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung benötigt werden. Dabei werden alle personenbezogenen Daten vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

2. Genehmigungspflicht gem. §§ 144/145 BauGB

Um die mit dem Erlass der Sanierungssatzung verfolgten Ziele umsetzen zu können und um auszuschließen, dass private Vorhaben den von der Gemeinde geplanten Maßnahmen zuwider laufen, besteht im Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld eine sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht. Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 144 Abs. 1 und 2 BauGB gehören:

- die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die einer bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen oder die bei der Baugenehmigungsbehörde angezeigt werden müssen,
- die Beseitigung baulicher Anlagen (Abbruchmaßnahmen),
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht baugenehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind,
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder eines Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, z.B. Miet- oder Pachtverträge,
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, z.B. Grunddienstbarkeiten, dingliche Vorkaufsrechte, Nießbrauchsrechte, Dauerwohn- oder Nutzungsrechte nach Wohneigentumsgesetz, Hypotheken, Grundschulden,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- die Teilung eines Grundstücks.

Die Pflicht zur Einholung weiterer Genehmigungen nach gültigem Recht (z.B. Baugenehmigung, denkmalschutzrechtliche Genehmigung) bleibt von dieser Regelung unberührt!

Wer erteilt die Sanierungsgenehmigung und unter welcher Maßgabe?

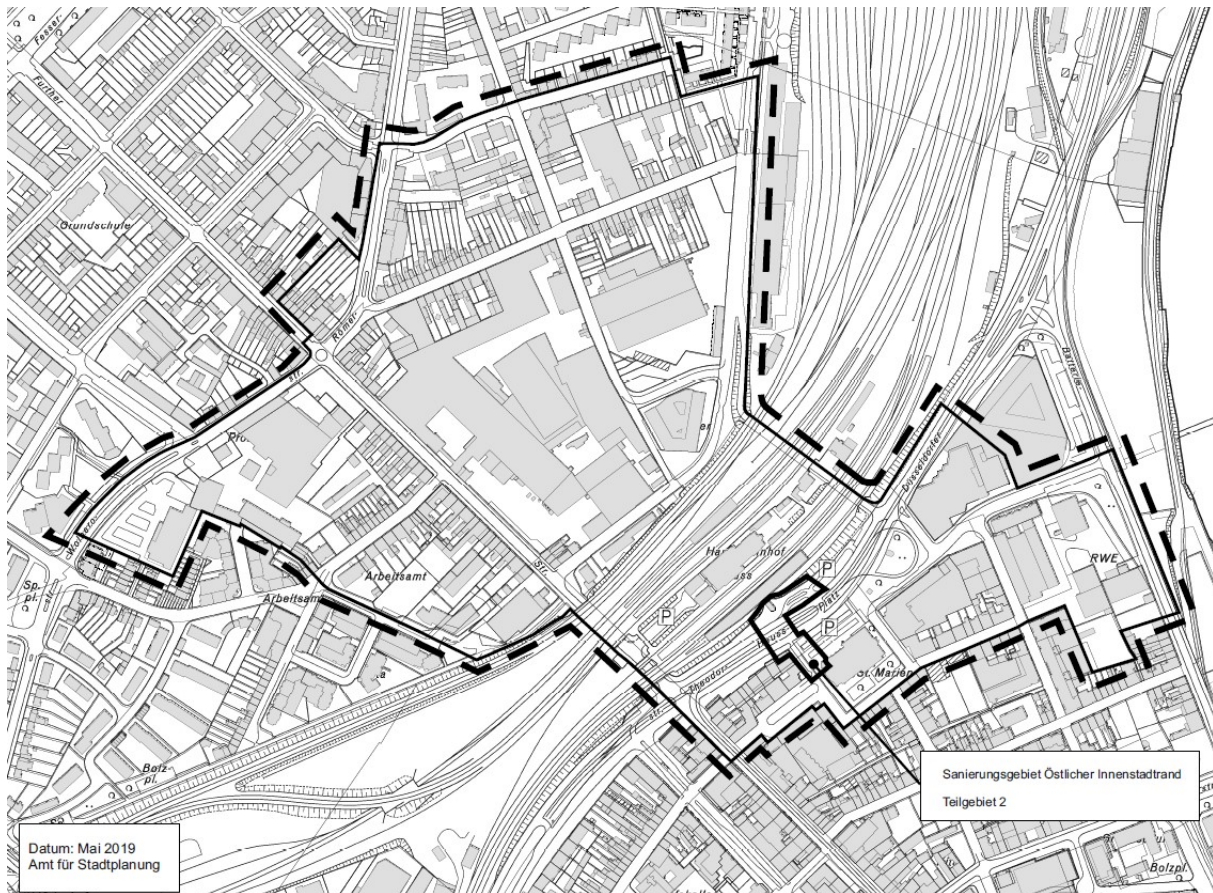
Über den Antrag auf Sanierungsgenehmigung entscheidet die Stadt Neuss. Die Genehmigung darf gemäß § 145 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht, wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Ausblick

Zur Umsetzung der Maßnahmen hat die Stadt Neuss im September 2019 das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept beschlossen und für das Städtebauförderungsprogramm 2020 angemeldet. Die Prüfung und Genehmigung erfolgt durch die Bezirksregierung Düsseldorf.

Die Umsetzung einzelner Maßnahmen wird im Rahmen von öffentlichen Veranstaltungen vorgestellt und mit Betroffenen und interessierten Bürgerinnen und Bürgern erörtert. Gerne informieren wir Sie über den weiteren Verlauf des Sanierungsverfahrens und die Umsetzung des ISEK Bahnhofsumfeld.

Lageplan des Sanierungsgebietes Bahnhofsumfeld



Weitere Informationen und Ansprechpartner

Stadt Neuss

Amt für Stadtplanung
Michaelstraße 50
41460 Neuss

Markus Honermann

Zimmer 2.777
markus.honermann@stadt.neuss.de
02131 | 90-6122

Tim Völlmer

Zimmer 2.773
tim.voellmer@stadt.neuss.de
02131 | 90-6103

Öffnungszeiten

Montag - Mittwoch	von 08:30 Uhr bis 15:30 Uhr
Donnerstag	von 08:30 Uhr bis 18:00 Uhr
Freitag	von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr

Internet

<https://www.neuss.de/leben/stadtplanung>

Stand: Dezember 2019