



61/213/2021

Beratungsunterlage

Dienststelle 61 - Amt für Stadtplanung
Berichterstatter/-in Herr Beigeordneter Hölters

Art der Beratung öffentlich
Betreff B-Plan 200-2 Erfttal, Parisstraße (Kita)

Beratungsfolge

Gremium	Datum	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung und Mobilität	09.06.2021	
Rat der Stadt Neuss	18.06.2021	einstimmig zugestimmt

Beschlussempfehlung

Die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 200/2 - Erfttal, Parisstraße (Kita) - in der Fassung vom 05.05.2021 wird gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 13a BauGB (als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) in der derzeit gültigen Fassung mit Begründung beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk 10 (Erfttal), Gemarkung Neuss, Flur 22, Flurstück 1032 und einem Teilbereich des Flurstücks 1508. Es umfasst eine Fläche von ca. 11.958 m².

Die Abgrenzung des Plangebiets orientiert sich an der Tennissportanlage. Nördlich grenzt der Geltungsbereich an den bestehenden Fußweg (Flurstück 1210) und schließt den begrünten Wall mit ein. Im Osten wird das Plangebiet durch den Parkplatz der Bezirkssportanlage begrenzt. Im Süden orientiert sich der Geltungsbereich am bestehenden Fußweg auf dem Sportplatz. Im Westen stellt der letzte Tennisplatz die Plangebietsgrenze dar. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wird der Geltungsbereich im Nordwesten erweitert und erfasst die öffentliche Grünfläche bis zur Parisstraße. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist dem Stadtkartenausschnitt (Anlage 1) zu entnehmen.

Sachverhaltsdarstellung

Durch den Bebauungsplan Nr. 200/2 - Erfttal, Parisstraße (Kita) - soll die Entwicklung von ein bis zwei Kitas planungsrechtlich gesichert werden, da die Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Sportplatz des momentan gültigen Bebauungsplans Nr. 200 (Rechtskraft am 02.09.1981) eine solche Nutzung nicht zulässt. Die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche lässt einen rechtlichen Spielraum, im Bedarfsfall auch Gemeinbedarfsnutzungen zuzulassen, die über die reine Kita-Nutzung hinausgehen.

Der Bedarfsplan 2020/2021 zur Kinderbetreuung in Neuss hat gezeigt, dass die Versorgung in Neuss für Kinder unter drei Jahren bei ca. 45,5 % liegt. Der Rat hat eine Orientierungsquote von 57 % Versorgung im Bereich Betreuung unter drei Jahren verabschiedet. Nach Aus-

wertung der Jugendhilfeplanung Kindertagesbetreuung steigt die Bedarfsanzeige der Eltern stetig und er wird in einigen Jahren die 57 % Orientierungsquote übersteigen. Zur bedarfsgerechten Förderung der Kinder und ihrer Familien ist somit ein Ausbau der U3-Plätze zwingend erforderlich, insbesondere da die aktuelle Bevölkerungsprognose eine stetige Steigerung der Kinderzahlen U6 in den nächsten Jahren aufzeigt.

Aufgrund des aufgezeigten Bedarfs an Plätzen in Kindertagesstätten soll auf einer Teilfläche der Sportanlage Erfttal die Möglichkeit eröffnet werden, ein bis zwei Kindertagesstätten mit insgesamt bis zu 8 Gruppen zu bauen. Der Standort ist Teil des vom Rat beschlossenen Ausbauprogramms für Betreuungsplätze. Das Plangebiet befindet sich in Erfttal auf dem Gelände der ehemaligen Tennisanlage Erfttal, bestehend aus einem Klubhaus und insgesamt acht Tennisplätzen. Seit der Auflösung des Tennisvereins Schwarz-Rot-Erfttal im Jahr 2008 wird die Anlage nicht mehr genutzt. Ein Bedarf für die Fortführung der Tennisanlage an diesem Standort besteht nicht mehr, sodass die Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Der Standort ist mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) sehr gut angebunden. Auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist der Standort mit mehreren Buslinien zu erreichen.

Das Bebauungskonzept sieht eine zweistufige Entwicklung vor. Die Gemeinbedarfsfläche bietet genügend Raum für die Entwicklung von bis zu zwei Kindertagesstätten mit insgesamt bis zu acht Gruppen. Auf diese Weise könnten insgesamt bis zu 160 neue Betreuungsplätze realisiert werden. Der Plan wird bewusst offengehalten, um eine dem Bedarf angepasste Entwicklung zu ermöglichen, sodass auch eine sechstruppige Kita, oder ähnliche soziale Einrichtungen wie z. B. ein Familienzentrum ohne eine Planänderung möglich sind.

Der gesamte Außenbereich der Kita soll durch einen Zaun vom Rest des Sportparks und von den Verkehrsflächen abgeschirmt werden. Der bepflanzte Wall mit dem Baumbestand nördlich der künftigen Kita bleibt als Sichtschutz für die angrenzenden Einfamilienhäuser von Eingriffen unberührt. Der bestehende Grünstreifen im Süden des Plangebietes an der Grenze zum Sportplatz bleibt in großen Teilen erhalten und wird mit Pflanzungen ergänzt, er wird in die Außenspielfläche der Kita integriert. Dabei wird angestrebt, möglichst viele Bäume zu erhalten.

Umfangreiche Bepflanzungsfestsetzungen stellen sicher, dass ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt und das Kleinklima verbessert wird, insbesondere in Hinblick auf sommerliche Hitzeperioden.

Die Erschließung soll von Osten über die Parisstraße an der bestehenden Stellplatzanlage der Sportanlagen erfolgen, die notwendigen Stellplätze für die neue Nutzung werden auf dem Grundstück selbst gesichert.

Um eine verkehrssichere Erschließung der Gemeinbedarfsanlagen zu ermöglichen, soll durch Widmung und Ausschilderung der allgemeine Autoverkehr auf der Erschließungsstraße ausgeschlossen werden. Der Ausbau berücksichtigt die gesicherte Zufahrt für die Feuerwehr und für Versorgungsfahrzeuge, ausgenommen der Müllabfuhr, um eine Gefährdung der Fußgänger zu vermeiden. Eine allgemeine Beleuchtung und ein geeigneter Ausbau für Radfahrer und Fußgänger soll die KFZ-freie Mobilität und die Sozialkontrolle im direkten Umfeld der Kitas stärken.

Es wurden Baugrunduntersuchungen zu den Tennisplatzbelägen (Schotter) durchgeführt, mit dem Ergebnis einer nur geringen Belastung der Böden. Zum vorsorglichen Schutz der Kinder und aus Gestaltungsgründen ist auf den Kindergartengrundstücken ein Bodenaustausch vorgesehen.

Eine Artenschutzprüfung wurde vorgenommen. Am Klubhaus der Tennisanlage befinden sich potentielle Nistgelegenheiten für Fledermäuse. Hierzu wird vorgeschlagen, Ersatzquartiere vorzusehen. In einer Artenschutzprüfung II wurde untersucht, ob Eidechsen vorhanden

und gefährdet sein können. Es konnten keine gefährdeten Arten nachgewiesen werden.

Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 200 / 2 wird als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des §13a BauGB aufgestellt, da das Vorhaben eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist und eine zulässige Grundfläche von 2 ha nicht überschritten wird. Durch den Bebauungsplan soll kein Vorhaben realisiert werden, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt; es werden keine Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt.

Gem. der Erleichterung des beschleunigten Verfahrens wird von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und zur Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Um die Planung der Öffentlichkeit vorzustellen, wurde nach dem Aufstellungsbeschluss eine frühzeitige Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange und der Öffentlichkeit in Verbindung mit einer Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 200/2 wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da das Plangebiet nur eine Fläche von ca. 11.958 m² umfasst und nur ein untergeordneter Teilbereich der dargestellten Grünfläche überplant wird. Der Satzungsbeschluss für die Neufassung des Flächennutzungsplans, welcher das Symbol Soziale Zwecke darstellt, wurde bereits gefasst und liegt bei der Bezirksregierung Düsseldorf zur Genehmigung vor.

Der Aufstellungsbeschluss für die Planung wurde im Rat am 05.07.2019 (APS 54-2019) gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand vom 12.12.2019 bis 23.01.2019 und die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB fand vom 29.01.2020 - 12.02.2020 statt.

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Moderationsverfahren zur Entwicklung des Gesamtareals

Durch Ratsbeschluss ist die Bezirkssportanlage zu einer Sportanlage herabgestuft worden. Die Freiflächen mit dem kleinen Sportheim im Eingangsbereich werden durch die SG Erfttal genutzt, die übrigen Gebäude werden von einem privaten Betreiber für Sportzwecke genutzt. Ein Moderationsverfahren zur zukünftigen Entwicklung des südlich angrenzenden Areals wird durchgeführt. Erste Überlegungen sahen einen Neubau der Sportanlage im östlichen Teil am Berghäuschensweg südlich des Fitness-Clubs vor. Der dadurch freiwerdende Bereich südlich der Gemeinbedarfsfläche – auf dem mit diesem Bauleitplanverfahren die Kindertagesstätten realisiert werden sollen – könnte somit für eine Wohnbauentwicklung oder für eine Sportanlage genutzt werden. Ziel des Moderationsverfahrens ist die Ausarbeitung eines konkreten Nutzungskonzeptes und eines städtebaulichen Entwurfes. Damit das Nutzungskonzept für die Fläche auf breiter Basis Zustimmung findet, sollen möglichst viele Akteure aus dem Stadtteil aktiviert und eingebunden werden. Ein abschließendes Ergebnis des Moderationsverfahrens liegt noch nicht vor.

Auswirkungen auf Finanzen, Personal und Raumbedarf

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Neuss. Für die Stadt Neuss entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für das Verfahren (Gutachten, Bekanntmachungen, Planausfertigungen usw.), für die Bau- und Erschließungsmaßnahme und für naturschutzrechtlich erforderliche Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes (Fledermauskästen).

Anlagen

61-213-2021 - 1 - Stadtkartenausschnitt
61-213-2021 - 2 - Begründung
61-213-2021 - 3 - Textliche Festsetzungen
61-213-2021 - 4 -Rechtsplan
61-213-2021 - 5a - Beteiligung Vorblatt
61-213-2021 - 5b - Beteiligung
Rechtsplan210505