

Stadt Neuss

Bebauungsplan Nr. 504

- Allerheiligen, Stüttger Feld -

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zur Aufstellung

Stand: 28.05.2020

(Kapitel 4 „Städtebaulicher Entwurf“ und Kapitel 7 „Flächenbilanz“ ergänzt am 02.08.2021)

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck und Erforderlichkeit der Planung	3
2	Vorgaben und Bindungen.....	3
2.1	Lage des Plangebiets	3
2.2	Baustruktur und Nutzungen des Plangebietes	3
2.3	Baustruktur und Nutzungen in der Umgebung	3
2.4	Verkehrliche Anbindung.....	3
2.5	Übergeordnete Planung.....	3
2.5.1	Flächennutzungsplan.....	3
2.6	Bestehendes Bebauungsplanrecht.....	3
3	Verfahren	4
4	Städtebaulicher Entwurf / Festsetzung des Bebauungsplanes	4
5	Auswirkungen der Planung / Umweltbelange	5
6	Bodenordnung	5
7	Kosten.....	5
8	Gutachten	5
9	Flächenbilanz.....	5

1 Ziel und Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs des zukünftigen Bebauungsplans befindet sich zurzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche

Anlass des Planverfahrens ist, dass in der Stadt Neuss, auf gut erreichbaren Flächen, insbesondere in der Nähe von S-Bahnstationen, Wohnungsbau benötigt wird.

Planerisches Ziel ist es für den kleinteiligen Stadtteil Allerheiligen angemessenen, städtebaulich harmonischen und sozialverträglichen Wohnungsbau in Form von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern, aber auch freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern sowie eine viergruppige Kita zu errichten.

2 Vorgaben und Bindungen

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 28 (Rosellen, Ortsteil Allerheiligen) östlich der Straße Am Henselsgraben, südlich des Neubaugebietes Elisabeth-Kadow-Straße, westlich des Lärmschutzwalls der Bahnstrecke Neuss-Köln und nördlich der Kuckhofer Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Rosellen, Flur 18, Flurstücke insbesondere 152, 1529, 1531, 1539, 1540, 1712.

2.2 Baustruktur und Nutzungen des Plangebietes

Auf dem überplanten Gelände befindet sich zurzeit eine landwirtschaftliche Fläche.

2.3 Baustruktur und Nutzungen in der Umgebung

Im Norden grenzt der Bebauungsplan an das Neubaugebiet Elisabeth-Kadow-Straße, im Osten an den Lärmschutzwall zur Bahn-Straße Neuss-Köln, im Süden an ein großes Versickerungsbecken bzw. die Kuckhofer Straße und im Westen an die Straße Am Henselsgraben.

2.4 Verkehrliche Anbindung

Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt im Westen über die Straße Am Henselsgraben. Darüber hinaus soll es verkehrssichere und hochwertig gestaltete Fuß- und Radwegeverbindungen nach Norden in das Neubaugebiet und nach Süden in den Grünzug geben.

2.5 Übergeordnete Planung

2.5.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuss stellt das Plangebiet als „landwirtschaftliche Fläche“ dar.

Derzeit wird der Flächennutzungsplan der Stadt Neuss neu aufgestellt. Der Planentwurf zur Offenlage (Beschluss Mai 2020) stellt die Plangebietsfläche großteils als „Wohnbaufläche“ und teilweise als „Grünfläche“ dar.

Der Bebauungsplan kann somit zukünftig aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.6 Bestehendes Bebauungsplanrecht

Das Gesamtgrundstück ist heute planungsrechtlich gemäß §35 BauGB zu beurteilen.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4 Städtebaulicher Entwurf / Festsetzung des Bebauungsplanes

Zielsetzung der Planung ist es vorhandene Strukturen und Elemente des Stadtteils Allerheiligen aufzugreifen und eine Neubauplanung in die vorhandene Bau- und Nutzungsstruktur des Stadtteils Allerheiligen harmonisch und sozialverträglich einzufügen. Hierzu ist es notwendig Identitätsstiftung ein ansprechender zentraler baumbestander Quartiersplatz vorzusehen. Um diesen sollen sich die dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser in aufgelockerter Bauweise gruppieren. Im südlichen und östlichen Plangebiet sollen zweigeschossigen Einfamilienhäuser (Reihenhäuser, Doppelhäuser, freistehende Einfamilienhäuser) errichtet werden. Um den Übergang in die freie Landschaft im Süden zu schaffen ist hier eine aufgelockerte Baustruktur sinnvoll. Auf dieser Basis beabsichtigt die Verwaltung die Planungen auszuarbeiten und mit den Anliegern und Anwohnern frühzeitig zu erörtern.

Bei der geplanten Höhenentwicklung ist auf die vorhandene kleinteilige Struktur des Stadtteils Rücksicht zu nehmen. Deshalb und aus Schallschutzgründen in Hinblick auf die Möglichkeiten durch die Wall-Wand-Kombination sollen die Mehrfamilienhäuser maximal drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss und die Einfamilienhäuser maximal zwei Vollgeschosse plus ausbaubares Dachgeschoss erhalten.

Geplant sind insgesamt ca. 140 Wohneinheiten.

Ebenfalls soll eine viergruppige Kita errichtet werden. Die Kita soll am Quartierseingang im Westen an der Straße Am Henselsgraben platziert werden. Die Kitavorfahrt und der Kitaeingang sind so verortet, dass unnötiger Verkehr im Quartier vermieden wird. Die Kita kann Jugendräume erhalten und mit Wohnungen überbaut werden.

Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt im Westen über die Straße Am Henselsgraben.

Es werden drei Erschließungsstraßen des Plangebietes zum nördlich angrenzenden bestehenden Wohngebiet hergestellt. Darüber hinaus soll es mehrere Fuß- und Radwegeverbindungen nach Süden in den Grünzug geben. Die vorhandenen Verkehrsstiche werden entsprechend ergänzt und müssen sich in die bestehende bauliche Struktur anpassen.

Aufgrund der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze ist es im Rahmen der Mehrfamilienhausbebauung notwendig Tiefgaragen zu errichten. Für die Reihenhäuser werden Stellplätze bzw. Garagen in einer Tiefgarage und einer Garagenzeile zugeordnet. Falls Einliegerwohnungen vorgesehen werden so sind entsprechende Stellplätze vorgesehen.

Der naturschutzrechtlich notwendige ökologische Ausgleich soll nach Möglichkeit im Plangebiet selbst erfolgen. Voraussichtlich wird dies aufgrund der Größe des Plangebietes nicht vollständig innerhalb des Plangebietes möglich sein. Der nicht vor Ort leistbare Ausgleich soll ortsnahe realisiert werden. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft.

Die Versickerung des Niederschlagswassers der öffentlichen, und ggfs. der privaten Flächen soll, soweit dies möglich ist, ortsnahe im angrenzenden vorhandenen Versickerungsbecken erfolgen. Dies wird im weiteren Verfahren überprüft.

Zur Energieversorgung werden 2 Trafostandorte vorgesehen.

Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption und des nachfolgenden Hochbaus sollen Klimakonzeptvorgaben entwickelt werden.

Der Bebauungsplan zielt darauf ab ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festzusetzen. Weitere Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche werden ebenfalls im weiteren Verfahren getroffen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5 Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sollen im Laufe der Planung untersucht und in der Planung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt werden. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung erfolgt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren im noch zu erstellenden Umweltbericht dargestellt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

7 Kosten

Die der Stadt Neuss entstehenden Kosten durch den Bebauungsplan für z.B. die Beauftragung von Gutachten, Erschließungsmaßnahmen, Ausgleichsflächen und –maßnahmen sowie Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vom Projektentwickler übernommen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8 Gutachten

Im weiteren Verfahren werden insbesondere ein Umweltbericht, ein verkehrstechnischer Fachbeitrag und eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 47.000 qm, davon entfallen ca. 7.000 qm auf die Fläche für den notwendigen Schallschutz.

Darüber hinaus ist im städtebaulichen Entwurf der verkehrstechnische Entwurf für die Haupterschließungsstraße „Am Henselsgraben“ dargestellt, sowie zur planungsrechtlichen Klarstellung und Vorbereitung der Widmung die drei nördlich angrenzenden bereits vorhandenen Erschließungsstraßen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.