



61/432/2022

Beratungsunterlage

Dienststelle 61 - Amt für Stadtplanung

Berichterstatter/-in Herr Unbehaun

Art der Beratung öffentlich
Betreff Bebauungsplan Nr. 120/23 - Weckhoven, Weckhovener Straße / Am Tennisplatz (Kita) -

Beratungsfolge

Gremium	Datum	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung und Mobilität	06.09.2022	einstimmig zugestimmt
Rat der Stadt Neuss	23.09.2022	

Beschlussempfehlung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120/23 - Weckhoven, Weckhovener Straße / Am Tennisplatz (Kita) - in der Fassung vom 28.07.2022 wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der derzeitigen gültigen Fassung mit Begründung beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk 9 (Weckhoven), Gemarkung Neuss, Flur 23. Innerhalb des Bebauungsplanes liegen insbesondere die Flurstücksnummern 431 (tlw.), 432 (tlw.), 502 (tlw.), 680 (tlw.) und 683 (tlw.) von Flur 23 sowie die Flurstücksnummern 937 (tlw.), 2694 (tlw.) und 3848 von Flur 24 in der Gemarkung Neuss. Insgesamt umfasst die Planung eine Fläche von ca. 14.157 m², das eigentliche Kita-Grundstück 2.662m².

Die Abgrenzung orientiert sich an der Tennissportanlage und dazugehörigen Verkehrsflächen. Nördlich und westlich grenzt der Geltungsbereich an bestehende Sportanlagen an. Im Westen befindet sich ein Fußballfeld der Bezirkssportanlage Weckhoven, im Norden die verbleibenden 6 Tennissportanlagen. Im Osten orientiert sich der Geltungsbereich an der Weckhovener Straße (Flurstück 502). Im Süden wird das Plangebiet durch die vorhandene Wohnbebauung der Weckhovener Straße 23 (Flurstück 2693) begrenzt. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

Sachverhaltsdarstellung

Der Bedarfsplan 2022/2023 zur Kinderbetreuung in Neuss zeigt, dass die Versorgung in Neuss für Kinder unter drei Jahren bei ca. 45 % liegt. Der Rat hat eine Orientierungsquote von 57 % Versorgung im Bereich Betreuung unter drei Jahren verabschiedet. Nach Auswertung 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.

Anlass und zugleich planerisches Ziel des Planverfahrens ist es, der allgemeinen Unterversorgung an U3-Plätzen und Ü3-Plätzen in Weckhoven entgegenzuwirken. Durch den Bebauungsplan Nr. 120/23 soll die Entwicklung einer Kita planungsrechtlich gesichert werden und auf diese Weise dem erhöhten Bedarf an Betreuungsangeboten Rechnung getragen werden. Das Plangebiet ist geeignet, die geplante städtebauliche Entwicklung aufzunehmen.

Das Plangebiet befindet sich in Weckhoven auf dem Gelände der Bezirkssportanlage. Der Geltungsbereich erstreckt sich über vier Tennisplätze, umgebende Grünflächen und einen Teil der Weckhovener Straße. Für das städtische Grundstück, auf dem sich die Tennisanlagen befinden, existiert ein Überlassungsvertrag mit dem Tennisclub Weckhoven. Angesichts der in den letzten Jahrzehnten stark rückläufigen Mitgliederzahlen des TC Weckhoven herrscht ein Überangebot an Tennisflächen, sodass vier der zehn Plätze einer neuen Nutzung in Form einer Kindertagesstätte zugeführt werden können. Der Standort ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) der Buslinie 854 gut zu erreichen. Zudem ist das Plangebiet mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) gut angebunden.

Auf dem städtischen Grundstück sollen bis zu ca. 100 Betreuungsplätze realisiert werden. Die Erschließung soll über die Weckhovener Straße erfolgen. Die notwendigen Mitarbeiterstellplätze sollen auf dem Sportplatzgrundstück mittels einer Baulast gesichert werden. Darüber hinaus sollen durch eine Ordnung des öffentlichen Straßenraums sieben weitere Parkstände entstehen. Für diese Parkstände ist keine Widmung für die Kita vorgesehen. Hier soll eine Bewirtschaftung mittels Parkscheibenregelung erfolgen.

Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 120/23 wird im Normalverfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB bzw. für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) liegen nicht vor. Im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens ist geplant, insbesondere folgende Gutachten in die Begründung einzustellen:

- Artenschutzgutachten
- Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Schallschutzgutachten
- Bodenuntersuchung
- Entwässerungs-/Versickerungskonzept
- Umweltbericht als Teil der Begründung

Bzgl. des Bodens kann teilweise auf ein bereits vorliegendes Gutachten zurückgegriffen werden.

Der Bebauungsplan kann nach Auffassung der Verwaltung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der seit 2021 rechtswirksame Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Sportanlage dar. Es kann aus mehreren Gründen von einer Einhaltung des Entwicklungsgebots gesprochen werden:

- Es wird für die beabsichtigte Kita nur ein Teil der Grünfläche in Anspruch genommen. Die Gesamtflächen, die der Nutzung als Kita unmittelbar zugeordnet werden, umfassen daher voraussichtlich nicht mehr als 5.000 m².
- Die öffentliche Grünfläche mit der Sportanlage verbleibt mit einer nennenswerten Größenordnung. Vereinsgebundene Sportnutzungen können auch weiterhin ausgeübt werden. Die Größe des abweichenden Bereichs hat keinesfalls ein derartiges Gewicht, dass von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes im engeren Bereich abgewichen wird.
- Die Flächen im Plangebiet, die nicht von der Kita in Anspruch genommen werden, sollen im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen verbleiben. Als öffentlich zugängliche Flächen ermöglichen sie Sport und Spiel in freier Ausübung, da diese Flächen ja dem Vereinssport bzw. dessen nachgeordnete Nutzungen wie Stellplätze und Clubheim entzogen werden.

Auswirkungen auf Finanzen, Personal und Raumbedarf

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Neuss. Für die Stadt Neuss entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten für das Verfahren (Gutachten, Bekanntmachungen, Planausfertigungen usw.), für die Bau- und Erschließungsmaßnahme und für ggf. erforderliche Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen. Diese werden vom Investor, dem Neusser Bauverein, übernommen.

ANLAGEN

61/432/2022 - 1:	Lageplan
61/432/2022 - 2:	Städtebaulicher Entwurf
61/432/2022 - 3:	Entwurf Details
61/432/2022 - 4:	Begründung zur Aufstellung
61/432/2022 - 5:	Bestehender Bebauungsplan Nr. 120/10