

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans
2. Abgrenzung des Plangebietes
3. Bestehende planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen
4. Ziele des Bebauungsplanes
5. Planinhalt und Festsetzungen
 - 5.1 Bebauung
 - 5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Verkehr, Erschließung, Stellplätze
6. Umweltbelange in der Planung, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen
 - 6.1 Voraussetzungen § 13 BauGB
 - 6.2 Artenschutz
 - 6.3 Baumbestand
 - 6.4 Schalltechnische Auswirkungen
7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

1

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Altes Pastorat“ wird notwendig, um eine bauliche Erweiterung des Seniorenheims Vinzenz-Haus in der Wilhelm-Raabe-Straße 7 in Kaarst zu ermöglichen. Durch diese Maßnahme wird das Wohnraum- und Betreuungsangebot der Einrichtung und daraus folgend des Gesundheits- und Pflegesektors der Stadt Kaarst in Zeiten des demografischen Wandels gestärkt. Die vorgesehenen Nutzungen für den Anbau sind ein ambulanter Dienst, Betreutes Wohnen sowie eine Tagespflegeeinrichtung.

Der am 08.07.1992 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 9 „Altes Pastorat“ setzt für das zu überarbeitende Gebiet gegenwärtig sowohl Flächen für bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs als auch nördlich angrenzend ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Vergrößerung des bereits bestehenden Seniorenheims nach Norden führt zu einer Überschreitung der vorgegebenen Baufenster bzw. überbaubaren Grundstücksflächen. Diese Überschreitungen sind nach geltendem Planrecht nicht zulässig. Es bedarf daher einer Anpassung des Bebauungsplans, um auf diesem Wege eine planerische Rechtmäßigkeit herzustellen. Die neu definierten Baufenster erstrecken sich über die genannten unterschiedlichen Arten baulicher Nutzungen.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist in der Sitzung des PVA am 20.01.2016 beschlossen worden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen.

2

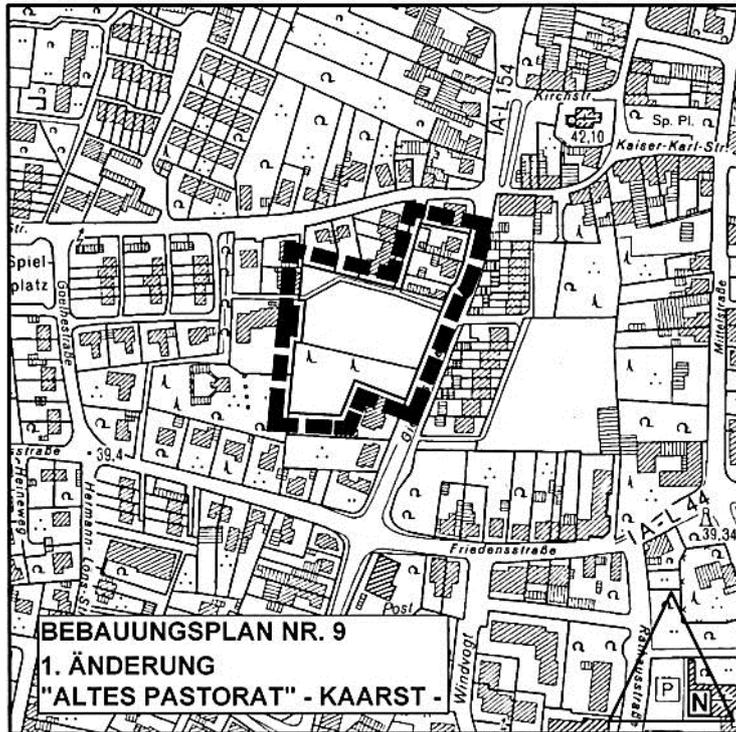
Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Altes Pastorat“ -Kaarst- liegt westlich der Gimesstraße und wird weiter durch die Wohnbebauung Wilhelm-Raabe-Straße, das Marienhospiz und die Kindertageseinrichtung Benedictus begrenzt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Altes Pastorat“ -Kaarst- umfasst nachfolgende Grundstücke:

Gemarkung Kaarst,
Flur 26,
Flurstücke 1463, 1464, 1465, 1472, 1473, 1474, 1475 und 1476.

Die genaue Abgrenzung ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen:



3

Bestehende planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Der betreffende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Altes Pastorat“ -Kaarst- ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst aus dem Jahre 1982 als Wohnbauflächen (W) und als Flächen für bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs dargestellt.

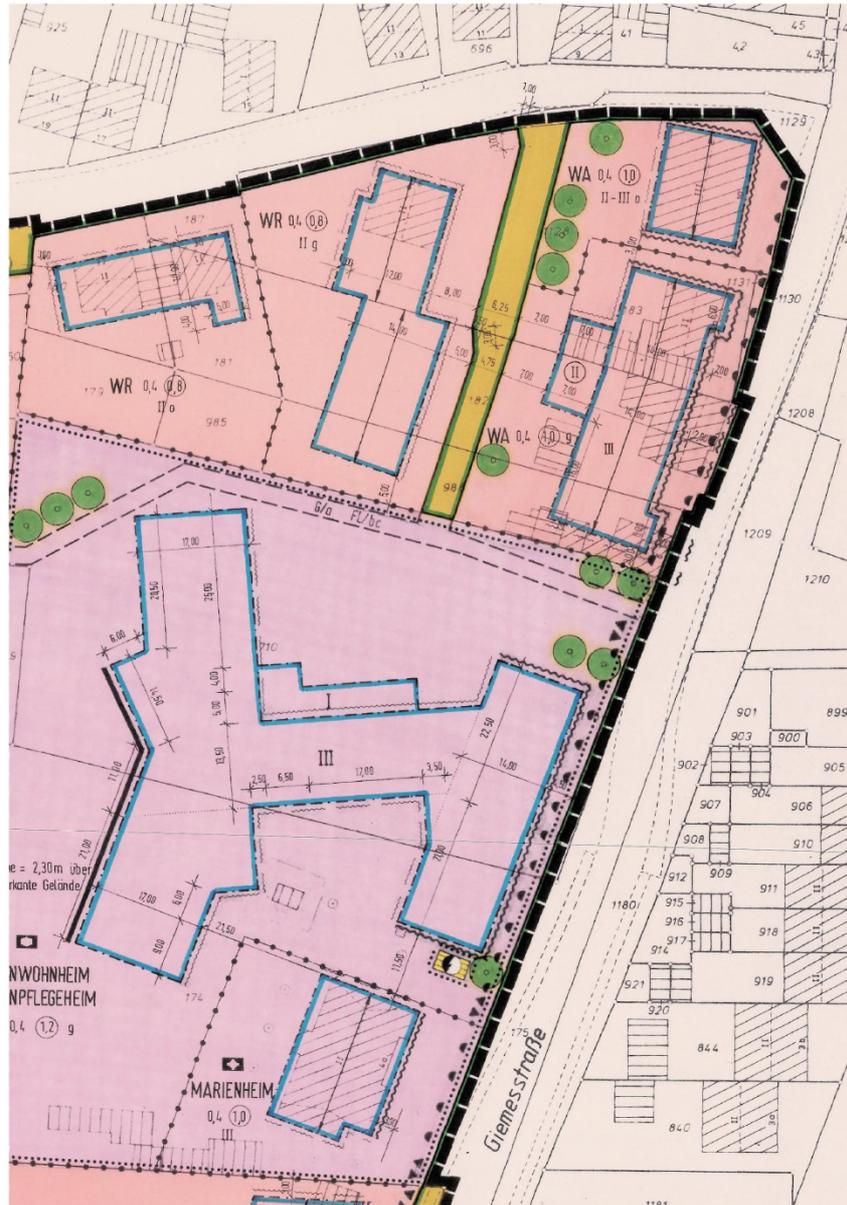
Ausschnitt Flächennutzungsplan:



Bebauungsplan Nr. 9 „Altes Pastorat“ - Kaarst -

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Altes Pastorat“ - Kaarst - ist seit dem 08.07.1992 rechtskräftig.

Ausschnitt B-Plan Nr. 9:



Da die Änderungen des Bebauungsplanes nicht die Grundzüge der Planung berühren, wird das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dementsprechend kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet werden.

Des Weiteren wird von der Erstellung der Unterlagen gemäß § 13 Abs. 3 BauGB (Umweltprüfung, Umweltbericht, umweltbezogene Informationen sowie zusammenfassende Erklärung) abgesehen.

4

Ziele des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Altes Pastorat“ -Kaarst- verfolgt das Ziel, eine planungsrechtliche Grundlage für eine bauliche Erweiterung des Seniorenheims Vinzenz-Haus in der Wilhelm-Raabe-Straße 7 in Kaarst zu schaffen.

Durch die geplante Maßnahme sollen in diesem Bereich 21 WE im „Betreuten Wohnen“ entstehen. Damit wird der immer älter werdenden Bevölkerung Rechnung getragen. Die im Gebäude geplante ambulante Pflege und Tagespflege ergänzen das gesundheitliche Angebot für die Bewohner und die Kaarster Bürger.

5

Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Bebauung

Art der baulichen Nutzung

Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu einer Veränderung der Art der baulichen Nutzung.

Das Plangebiet ist bereits zum einen als Allgemeines Wohngebiet (WA) und zum anderen für Flächen für bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs festgesetzt. Letztere werden im Zuge der Bebauungsplanänderung auf die nördlichen Flurstücke ausgeweitet. Lediglich die Flurstücke 1473 und 1474 bleiben als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und werden nicht verändert. Diese Neugliederung erfolgt im Zuge von Grundstücksankäufen seitens der Vinzenzgemeinschaft Neuss e.V. und soll zukünftige bauliche Erweiterungsbestrebungen erleichtern.

Maß der baulichen Nutzung, GRZ, GFZ und Geschossigkeiten

Das Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bleiben unverändert erhalten und werden im Zuge einer Neugliederung der überbaubaren Grundstücksflächen übernommen.

Die gegenwärtig noch bestehende kleinteilige Festsetzung der Geschossigkeiten wird im Zuge künftiger Planungen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen wird zukünftigen Erfordernissen angepasst. Dominierend bleibt weiterhin die Ausweisung von drei Vollgeschossen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die mit ein oder zwei Vollgeschossen ausgewiesenen Bereiche der überbaubaren Grundstücksfläche werden im Zuge der Umstrukturierung aufgehoben und ebenfalls mit drei Vollgeschossen festgesetzt.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die entlang der Gimesstraße festgesetzte geschlossene Bauweise wird beibehalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baugrenzen entlang der Gimesstraße werden im Bereich der Flächen für bauliche Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs bis auf die nördlich angrenzenden Grundstücke entlang des Straßenverlaufs erweitert und mit dem nördlich angrenzenden Baufenster zusammengeführt. Somit werden die überbaubaren Grundstücksflächen dem Bebauungskonzept des künftigen Grundstückseigentümers angepasst und dieses ermöglicht. Zusätzlich wird das Baufenster an den Grundriss des Bestandsgebäudes angepasst, um gegenwärtige Überschreitungen aufzuheben.

Das beschriebene nördlich angrenzende Baufenster wird geteilt und im Bereich der Flurstücke 1473 und 1474 neu gestaltet. Hierdurch wird Hindernissen in Form von Anbauerfordernissen und möglichen Abstandsflächenproblematiken entgegengewirkt bzw. ihnen vorgebeugt.

Die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen so wie die festgesetzte Dachneigung dienen der Begünstigung einer geeigneten Dachvariante. Zusätzlich wird hierdurch ein an die bauliche Umgebung der Gimesstraße angepasstes Höhenprofil der zukünftigen Bebauung gewährleistet.

5.3 Verkehr, Erschließung, Stellplätze

Die Erschließung der Einrichtung erfolgt weiterhin überwiegend über die Wilhelm-Raabe-Straße. Abgehend von der Wilhelm-Raabe-Straße ist eine Tiefgaragenzufahrt geplant. Der Tiefgarageneubau soll, zusätzlich zu den Stellflächen im Außenbereich, den Bedarf an Stellplätzen für den geplanten Erweiterungsbau decken.

Die vorzunehmende Einhausung und Begrünung der Tiefgarageneinfahrt dient sowohl dem Schutz zukünftiger Anwohner vor Geräusch- und Abgasimmissionen als auch einer Erhöhung der Wohnqualität durch eine optische Aufwertung der Zu- und Abfahrtsbereiche.

Aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe sind Stellplätze und Garagen und die zugehörigen Nebeneinrichtungen mit Ausnahme von Tiefgaragen bzw. unterirdischen Garagengeschossen nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen der Erdgeschosszone zulässig. Diese Festsetzung dient mit Blick auf die Erweiterung des Senioren- und Pflegeheims einer ausreichenden Versorgung mit ebenerdigen, gut einsehbaren Parkplätzen.

Zusätzlich sind die für Stellplätze im Bereich der Erdgeschosszone festgesetzten und mit (A) gekennzeichneten Flächen gemäß § 12 Absatz 5 BauNVO von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen hiervon ist die für einen Überbau dieser Flächen benötigte Aufständigung. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die für Stellplätze vorgesehenen Flächen nicht durch andere Nutzungen verdrängt werden und eine ausreichende Versorgung mit ebenerdigem Parkraum gesichert ist.

6

Umweltbelange in der Planung, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

6.1 Voraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Da die Änderungen des Bebauungsplanes nicht die Grundzüge der Planung berühren, wird das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der verfügbaren umweltbezogenen Stellungnahmen und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB abgesehen.

6.2 Artenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Altes Pastorat“ – Kaarst, 1. Änderung, ist bereits heute bebaut. Aus der Abfrage des Fachinformationssystems @infos ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten. Die Parkanlage der Senioreneinrichtung ist im von der B-Plan-Änderung betroffenen Bereich strukturarm. Der sich an den Park anschließende städtische Gehölzstreifen, bestehend aus Laubbäumen mittleren Alters (überw. Platanen) und Sträuchern ist in seiner Lebensraumqualität durch die vielbefahrene Gimesstraße beeinträchtigt. Vereinzelt Brutnester siedlungstypischer Vogelarten sind jedoch nicht auszuschließen.

Als strukturreicher stellen sich die Gärten der Wohngebäude im nördlichen Geltungsbereich dar. Der Altbaumbestand (Walnussbäume und Birnbaum) sowie die Gebäude, v.a. die Nebenanlagen, könnten ubiquitären Vogelarten und Fledermausarten als Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte dienen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist auf Genehmigungsebene beim Rückbau der Gebäude sowie bei der Rodung von Gehölzen eine biologische Baubegleitung durchzuführen. Ggf. kann es notwendig sein, Vermeidungsmaßnahmen – wie z.B. Bauzeitenregelungen für Gehölzrodungen und Gebäuderückbauten zu treffen. Zudem sind bei einem Nachweis von geschützten Lebensstätten in oder an Gebäuden bzw. Gehölzen im Vorfeld einer diese betreffenden Vorhabensrealisierung ggf. Ersatzquartiere bzw. -brutplätze zu installieren, um einen Bestand von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu sichern und somit das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu verhindern. Art und Umfang dieser möglicherweise erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG) sind aufgrund der Ergebnisse der Kontrolle und nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde festzulegen und ihre Umsetzung und Unterhaltung rechtlich abzusichern.

Eine Einschränkung der planerischen Entwicklungsziele für den Geltungsbereich ist mit diesen Maßnahmen nicht verbunden.

6.3 Baumbestände

Die im gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung des Geltungsbereiches wurde nicht in vorgegebenem Maße realisiert und lässt sich heu-

te nicht in dieser Form feststellen. Aus diesem Grund wird der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baumbestand im zukünftigen Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung nicht in seiner gegenwärtigen Form übernommen. Stattdessen wird bei konkretem Planungsinteresse, einzelfallabhängig über ein geeignetes Maß an Neubepflanzung durch Bäume und Sträucher oder Erhalt bereits bestehender Bepflanzung entschieden.

Eine Ausnahme von dieser Vorgehensweise ist die im südöstlichen Teil des Plangebietes, zwischen Marienheim und der Einrichtung der Vinzenzgemeinschaft, verortete Linde. Mit einem Stammdurchmesser von 0,6 m und einem Kronendurchmesser von 10,0 m nimmt sie eine gestaltprägende Funktion zwischen den beiden Gebäuden ein und soll erhalten werden. Sie wird daher festgesetzt.

6.4 Schalltechnische Auswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von der Accon Köln GmbH im Auftrag der Stadt Kaarst eine gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Altes Pastorat“ der Stadt Kaarst angefertigt.

Dieser Stellungnahme vom 07.06.2016 lässt sich entnehmen, dass innerhalb des Plangebietes durch die Straßenverkehrsgeräusche tags Beurteilungspegel von 57 bis 66 dB(A) sowie nachts von 50 bis 58 dB(A) erreicht werden. Für das Plangebiet ist damit innerhalb der Baufenster die Ausweisung der Lärmpegelbereiche II bis IV erforderlich. Da im gesamten Plangebiet nachts mit Beurteilungspegeln über 40 dB(A) zu rechnen ist, sind Schlafräume mit einem schallgedämmten Lüftungssystem auszustatten, so dass eine ausreichende Belüftung dieser Räume auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist.

Durch die Reflexion an der Fassade des neu geplanten Gebäudes ergeben sich an den Gebäuden Gimesstraße 3a bis 13 rechnerisch geringfügige Steigerungen der Straßenverkehrsgeräusche um 0,1 bis 0,4 dB(A). Derartige Steigerungen sind subjektiv nicht wahrnehmbar. An den Gebäuden Gimesstraße 15 bis 23 tritt keine Veränderung der Verkehrslärmpegel (bzw. eine nicht wahrnehmbare Minderung um 0,1 dB(A)) auf. Aufgerundet ergeben sich maximale Steigerungen um 1 dB(A).

Im Zuge der Beurteilung von baulichen Eingriffen an Straßen gemäß 16. BImSchV gilt z.B. eine Änderung als wesentlich, wenn die Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) erhöht werden. Da im vorliegenden Fall auch keine Belastungen von 70 dB(A) oder mehr am Tag bzw. 60 dB(A) oder mehr in der Nacht vorliegen, sind die rechnerisch ermittelten Erhöhungen als nicht relevant einzustufen.

Durch die Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze treten keine unzulässigen Geräuschmissionen auf, so dass keine weiteren Maßnahmen zur Pegelsenkung erforderlich sind. (Quelle: Accon GmbH, 2016)

7 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Kaarst, den 30.06.2016