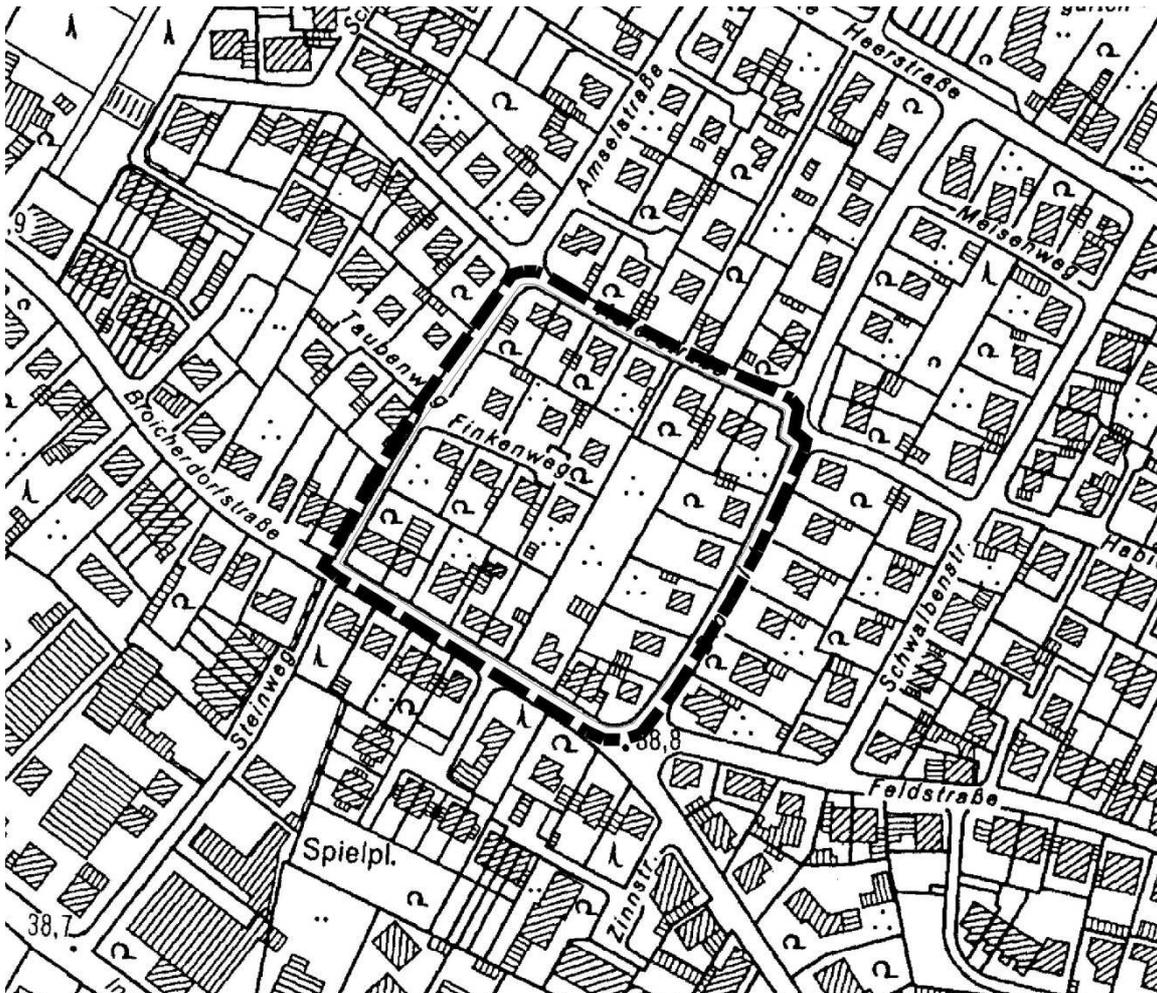


kaarst*

* Bauleitplanung



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 119 „Broicherdorfstraße/Finkenweg“ - Kaarst -

Bereich 61 - Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung -

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans
2.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets
2.1	Räumlicher Geltungsbereich
2.2	Beschreibung des Plangebiets
3.	Planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen
4.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans
5.	Städtebauliches Konzept
6.	Planinhalt und Festsetzungen
6.1	Art der baulichen Nutzung
6.2	Maß der baulichen Nutzung
6.3	Bauweise
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen
6.5	Verkehr – Stellplätze
6.6	Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten
6.7	Gestaltung
7.	Umweltbelange, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen
7.1	Voraussetzungen § 13a BauGB
7.2	Umweltbelange
7.3	Verkehrliche Auswirkungen
7.4	Altlasten
8.	Bürgerbeteiligung - Behördenbeteiligung
9.	Maßnahmen zur Verwirklichung
9.1	Bodenordnung
9.2	Erschließung
9.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
9.4	Ver- und Entsorgung
10.	Flächenbilanz

1**Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Broicherdorfstraße/Finkenweg“ -Kaarst- im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist in der Sitzung des PVA am 08.02.2017 beschlossen worden. In gleicher Sitzung wurde durch Beschluss von der frühzeitigen Beteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörde/TÖB) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Aufstellung wird notwendig, um eine innerstädtische Entwicklung in Form zeitgemäßer Nachverdichtung planungsrechtlich zu ermöglichen. Die bauliche Struktur im Geltungsbereich ist durch eine kleinteilige, offene Bauweise auf verhältnismäßig großen Grundstücken gekennzeichnet. Die Gebäude wurden überwiegend Anfang der 1960er Jahre errichtet und weisen keine zeitgemäßen Wohnflächen und Grundrisse auf. In den letzten Jahren gab es vermehrt Erweiterungen von Wohnbauten und auch einen Abriss, der durch den Neubau eines Doppelhauses ersetzt wurde. Zukünftig ist mit weiteren Anfragen bezüglich Abriss, Neubauten und Erweiterungen von Wohngebäuden zu rechnen.

Gegenwärtig gibt es im Geltungsbereich keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB.



Aus den genannten Gründen bedarf es der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes, der im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB im Geltungsbereich, Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, öffentliche Verkehrsflächen und weitere gestalterische Festsetzungen regelt, um eine planerische Rechtmäßigkeit herzustellen, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht.

Als allgemeine Planungsziele sind zusammenfassend die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine zeitgemäße Nachverdichtung eines innerstädtischen Wohngebiets und die Regelung der Bebaubarkeit zu nennen.

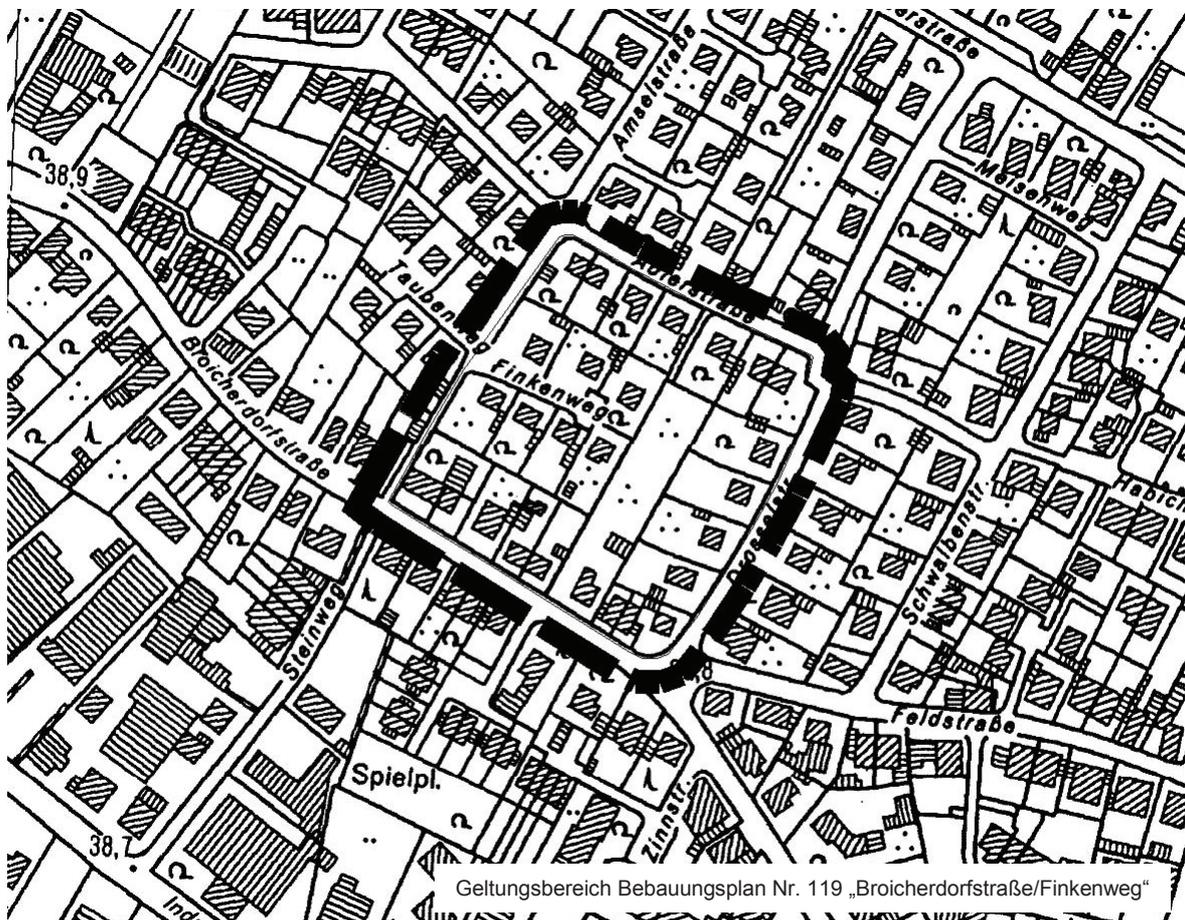
2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 „Broicherdorfstraße/Finkenweg“-Kaarst- wird

- im **Norden** durch die Adlerstraße
- im **Osten** durch die Drosselstraße
- im **Süden** durch die Broicherdorfstraße und
- im **Westen** durch die Amselstraße begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist der nachfolgenden Plandarstellung zu entnehmen:



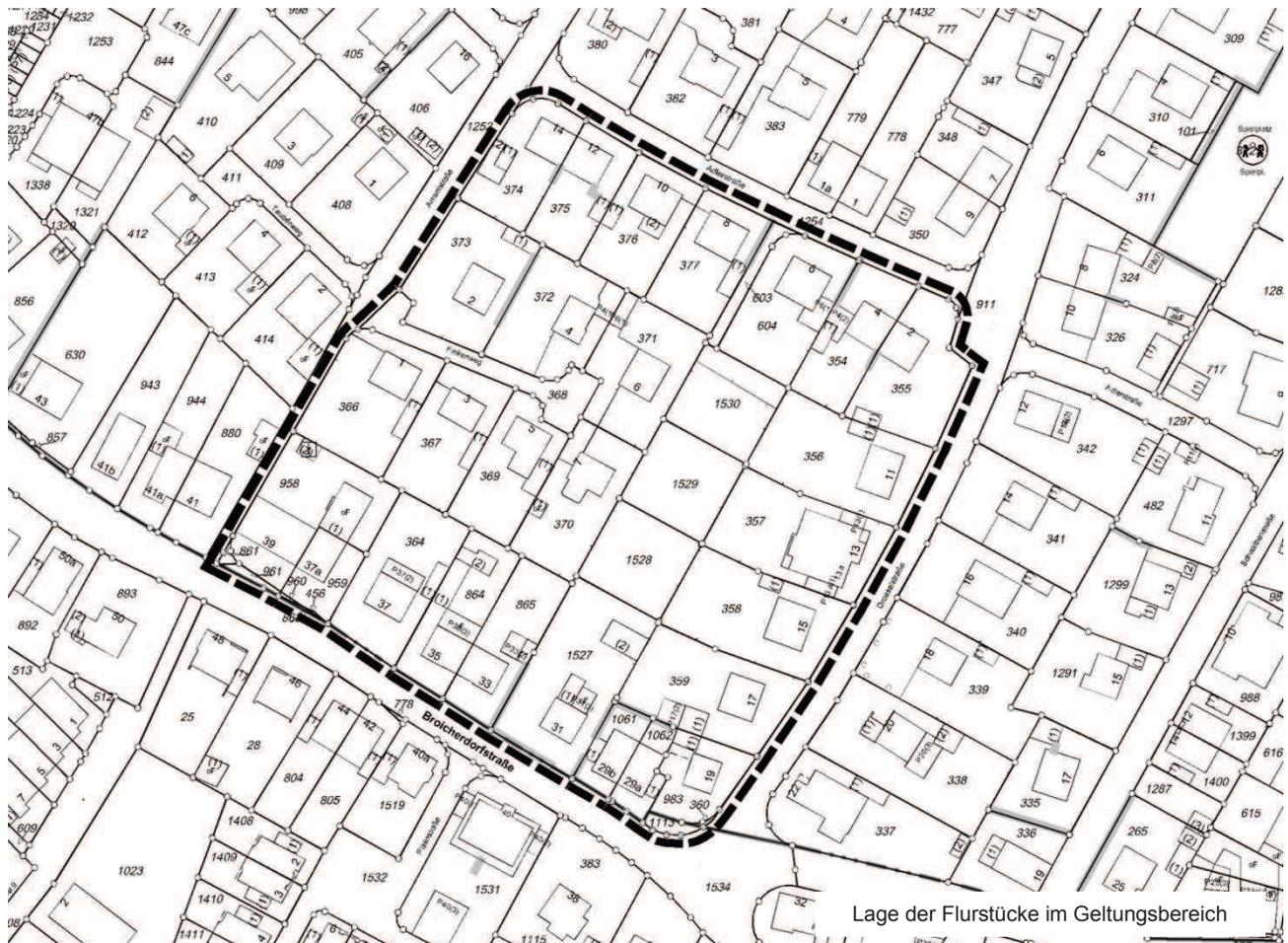
Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 119 „Broicherdorfstraße/Finkenweg“

Alle Flurstücke im Plangebiet sind Teile der Flur 5 und 6 der Gemarkung Kaarst.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 „Broicherdorfstraße/Finkenweg“:

Flur 5	1113
Flur 6	354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 364, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 456, 603, 604, 861, 863, 864, 865, 958, 959, 960, 961, 983, 1061, 1062, 1527, 1528, 1529, 1530

Die genaue Position der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind der nachfolgenden zeichnerischen Darstellung zu entnehmen:



2.2 Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 18.300 m².

Der zu überplanende Bereich befindet sich im nordwestlichen Teil der Stadt Kaarst und umfasst ein nahezu komplett entwickeltes Wohngebiet.

Das Plangebiet weist eine offene Bauweise auf und ist derzeit mit fünf Doppelhäusern, einer Hausgruppe von drei Wohngebäuden und 16 freistehenden Gebäuden, die 1- und 2 Wohneinheiten aufweisen, bebaut. Alle Gebäude sind mit ein bis zwei

Vollgeschossen ausgebildet. Ein Gebäude ist mit einem Flachdach versehen, alle anderen sind mit einem Satteldach ausgebildet. Die Umgebungsbebauung ist von einer vergleichbaren Struktur von Wohnnutzungen geprägt.

Das Stadtzentrum von Kaarst ist in 10-15 Gehminuten, je nach Lage im Plangebiet, zu erreichen. Die S-Bahn Haltestellen „Kaarster See“ und „Kaarster Bahnhof“ liegen ebenfalls 10-15 Minuten fußläufig entfernt und binden das Plangebiet überregional durch die S-Bahn-Linie S28 an. Im Stadtgebiet sowie überregional ist das Plangebiet über Buslinien angeschlossen. Die Bushaltestelle „Eichendorffschule“ (Linie 862, 866) liegt in unmittelbarer Nähe. Die Bushaltestellen „Martinuscenter“ und „Neerse-ner Straße“ (Linie 860) befinden sich ca. 10-15 Gehminuten entfernt.

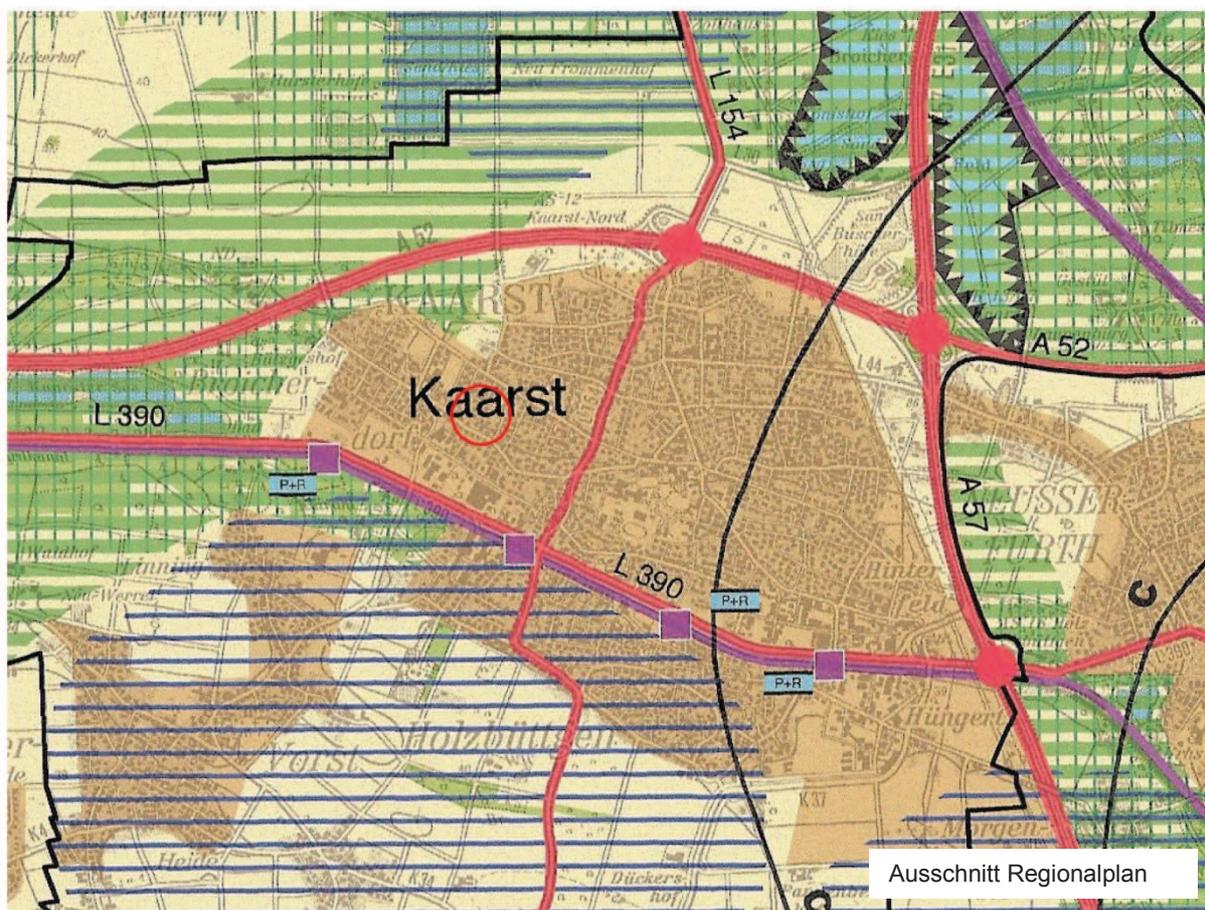
Zwei Supermärkte sowie weitere Einrichtungen zur Nahversorgung (Apotheke, Bau-markt, Tankstelle) befinden sich 500 m südwestlich des Plangebiets.

3

Planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen

Regionalplan

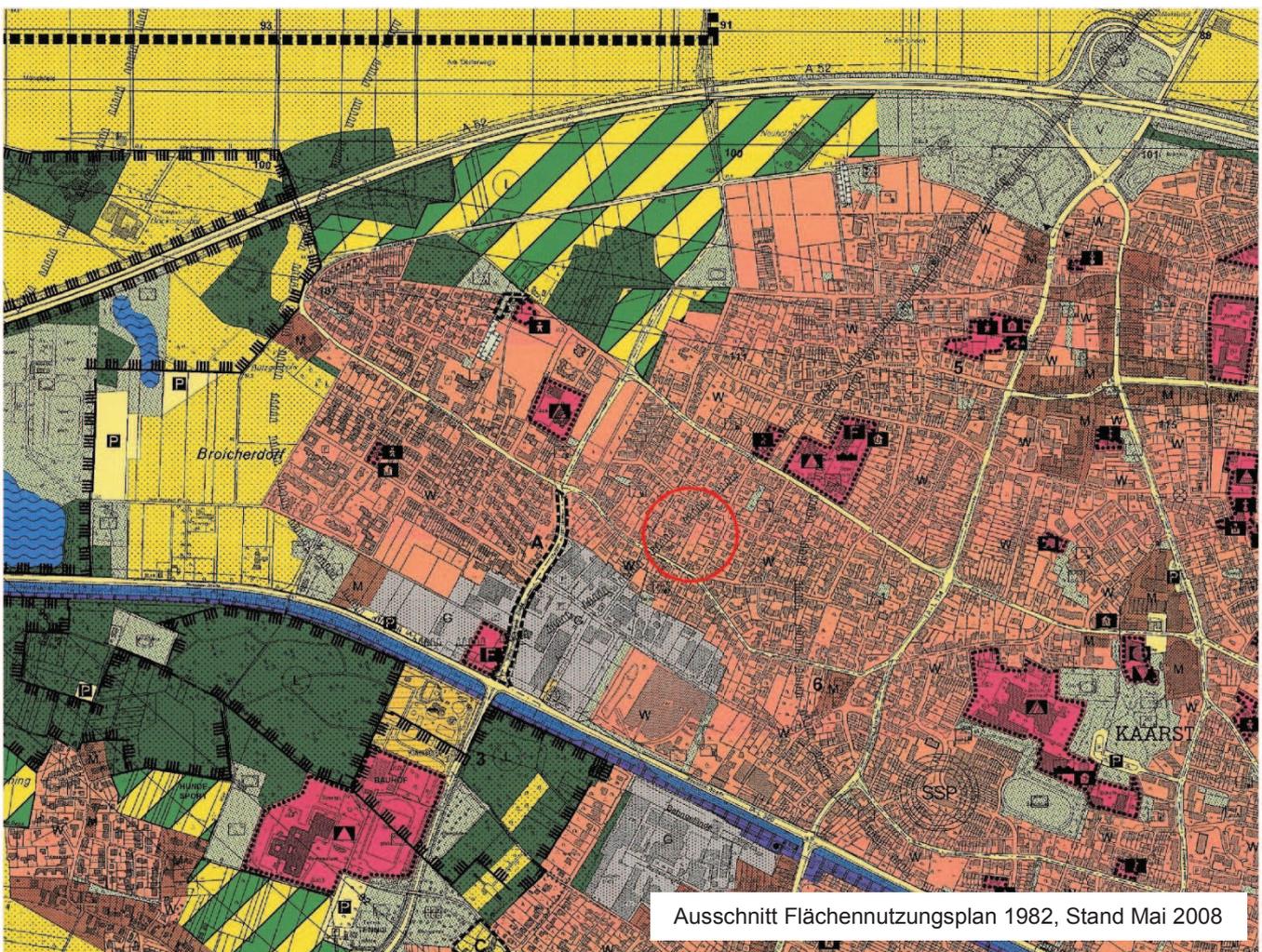
Der Regionalplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf weist für das Plan-gebiet Allgemeinen Siedlungsbereich aus.



Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 „Broicherdorfstraße/Finkenweg“ -Kaarst- ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst von 1982 als Wohnbaufläche dargestellt.

Diese Darstellung entspricht den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Reines Wohngebiet. Der Bebauungsplan Nr. 119 „Broicherdorfstraße/Finkenweg“ ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst entwickelt.



4

Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 119 „Broicherdorfstraße/Finkenweg“ verfolgt das **Ziel**, eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Derzeit zeichnet sich der Geltungsbereich durch eine kleinteilige Wohnbebauung auf verhältnismäßig großen Grundstücken aus. Das Ziel ist eine Rechtsgrundlage zu schaffen, die durch zeitgemäße Entwicklungsabsichten eine angemessene Nachverdichtung der baulichen Strukturen zulässt.

Sollte die Stadt in diesem Bereich nicht selbst aktiv bauleitplanerisch tätig werden, verfehlt sie, in Anbetracht des stetig wachsenden Wohnraumbedarfs im Stadtgebiet, ihren nach § 1 Abs. 3 BauGB übertragenen Auftrag Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan verfolgt den **Zweck**, den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Ordnung im Sinne der angestrebten Nachverdichtung im Innenbereich festzusetzen. Hierzu zählen insbesondere:

- Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung der Bauweise
- Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen zur Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden
- Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und der Anzahl der Vollgeschosse
- Festsetzung der Dachform
- Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten in den Gebäuden
- Festsetzung von Verkehrsflächen

Bei dem Bebauungsplan Nr. 119 „Broicherdorfstraße/Finkenweg“ handelt es sich um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Planung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S.1 BauGB nicht vorgesehen.

5 Städtebauliches Konzept

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 119 „Broicherdorfstraße/Finkenweg“ wird notwendig, um die Entwicklung einer innerstädtischen Nachverdichtung in einem bereits erschlossenen Gebiet planungsrechtlich zu sichern. Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegt ein städtebauliches Konzept zu Grunde, welches die Entwicklung steuert und gleichzeitig den Gebietscharakter wahrt. Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 119 „Broicherdorfstraße/Finkenweg“ nimmt bestehende Wohnbaustrukturen im Gebiet und der Umgebung auf, führt sie fort und ergänzt sie.

Die Nachverdichtung wird mittels der Dimensionierung der Baufenster sowie über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen geregelt. Die Maße wurden so gewählt, dass eine ausreichende Durchgrünung im Gebiet gewährleistet ist.

Die neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine Entwicklung der Grundfläche der Wohngebäude. Eine festgesetzte maximale Gebäudehöhe ermöglicht eine Höhenentwicklung von bis zu zwei Vollgeschossen.

Die Baufenster im Geltungsbereich sind auf eine reine Wohnnutzung ausgelegt. Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche, WR 1 und WR 2, die sich lediglich in der Bebauungsart unterscheiden. In dem „inneren“ Bereich des Gebiets, der als WR 1 festgesetzt ist, sieht der Bebauungsplan eine reine Wohnbebauung von ausschließlich freistehenden Einzelhäusern vor. In dem „äußeren“ Bereich, der als WR 2 festgesetzt ist, sieht der Bebauungsplan ebenso eine reine Wohnnutzung vor. Zusätzlich zu freistehenden Einzelhäuser sind in diesem Bereich auch Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

6 Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 „Broicherdorfstraße/Finkenweg“ als Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung wird bewusst gewählt, um den derzeitigen Wohncharakter im Plangebiet fortzuführen. Im Geltungsbereich befinden sich ausschließlich Wohngebäude. Im Rahmen einer zeitgemäßen Nachverdichtung soll der Charakter des reinen Wohngebiets erhalten bleiben. Auch die angrenzende Umgebungsbebauung weist ausschließlich Wohnnutzungen auf. Ziel ist die derzeitige Nutzung fortzuführen und den Gebietscharakter beizubehalten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die planzeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 119 „Broicherdorfstraße/Finkenweg“ -Kaarst- begründen sich wie folgt:

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Bereichen des Geltungsbereichs durch die Grundflächenzahl (GRZ) auf ein wohnverträgliches Maß von 0,3 begrenzt und festgesetzt.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 sichert eine bauliche Dichte, die den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines Wohnquartiers mit hohen Grünanteilen entspricht. Durch die Festsetzung einer Obergrenze der GRZ soll sichergestellt werden, dass im Bereich der Wohnbebauung trotz der geplanten Nachverdichtung eine aufgelockerte Bebauung entsteht, die einen entsprechenden Freiflächenanteil aufweist und den Charakter des Wohngebiets wahrt.

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,3 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 „Broicherdorfstraße/Finkenweg“ wird die Obergrenze für Reine Wohngebiete (GRZ 0,4) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO deutlich unterschritten.

6.2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Bei den noch nicht bebauten Grundstücken, die aufgrund einer Neuparzellierung deutlich kleiner dimensioniert sind als die Parzellen der Bestandsbebauung, kann es dazu kommen, dass die GRZ-Obergrenze von 0,3 nicht eingehalten werden kann, wenn versiegelten Flächen wie private Erschließungsfläche, Garagen, Stellplätze und Terrassen, bei der Berechnung berücksichtigt werden. Vor allem bei Grundstücken die im rückwärtigen Bereich liegen und eine lange Zufahrt benötigen, wäre durch die Befestigung der Erschließungsstraße die GRZ nahezu ausgeschöpft.

Aus diesem Grund ist eine zulässige Überschreitung der GRZ in den textlichen Festsetzungen geregelt. Die zulässige Grundfläche, die durch Hauptanlagen in Anspruch genommen werden kann, darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden, wenn beispielsweise folgende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Flächen für Stellplätze und Zugänge sind mit einer wasserdurchlässigen Pflasterung im Sandbett und mindestens 30% Fugenanteil auszuführen
- das Niederschlagswasser der betreffenden Flächen ist auf dem Grundstück selbst zur Versickerung zu bringen
- Dachbegrünung für Flachdächer (Haupt- und Nebenanlagen)

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlage

Es wird für alle Bereiche des Plangebiets eine maximal zulässige Anzahl von 2 Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich zum einen an der bisherigen Geschossigkeit im Geltungsbereich und zum anderen an der angrenzenden Umgebungsbebauung.

Des Weiteren erfolgt eine Regulierung über Höhenfestsetzungen. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist über eine maximale Gebäudehöhe sowie über eine maximale Wandhöhe definiert.

Im gesamten Geltungsbereich beträgt die maximale Wandhöhe ca. 6,5 Meter und die maximale Gebäudehöhe ca. 10,50 Meter. Die Regulierung der baulichen Höhe hat zum Ziel, die Entwicklung der Bebauung bezüglich der Höhe, an das städtebauliche Umfeld anzupassen und einen angemessenen Übergang zwischen der vorhandenen Bestandsbebauung und geplanter Neubauten zu gewährleisten.

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eindeutig über Normalhöhennull (NHN) in der Planzeichnung festgesetzt.

6.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt um eine bandartige Bebauung zu verhindern. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird nicht

nur die derzeitige Bauweise im Plangebiet fortgeführt, sondern auch die offene Bauweise der Umgebung aufgenommen.

In dem als WR1 festgesetzten Bereich ist die Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt. Mit der Festsetzung von Einzelhäusern entlang der Sackgasse (Finkenweg) und des privaten Erschließungswegs soll im Inneren des Geltungsbereichs die bereits bestehende aufgelockerte Bebauungsstruktur erhalten bleiben.

In dem als WR2 festgesetzten Bereich sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig. Der derzeit vorhandene Charakter von Einzel- und Doppelhäusern entlang der Sammel- und Wohnstraßen (Broicherdorfstraße, Drosselstraße und Adlerstraße) soll in offener Bauweise fortgeführt werden.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen sowie flurstücksübergreifenden Baufenstern geregelt. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet. Innerhalb der Baufenster ist die Lage des Baukörpers flexibel und für die potentiellen Bauherren damit in einem gewissen Rahmen individuell möglich, ohne dabei den vorgegebenen Rahmen zu verlassen.

Die Baufenster orientieren sich überwiegend an der bereits vorhandenen Bebauung. Um einer Nachverdichtung gerecht zu werden richtet sich die Größe der Baufenster an der Fläche des heutigen Wohnraumbedarfs. Zusätzlich orientieren sich die Baugrenzen entlang des Straßenverlaufs und gewährleisten somit die Entstehung einer straßenparallelen Bauflucht. Die straßenzugewandten Baugrenzen entlang der Adlerstraße, Drosselstraße, Broicherdorfstraße und dem Finkenweg, verlaufen in einem Abstand von ca. 3 – 8 Meter zu den umgebenden Straßenverkehrsflächen. Damit wird zu den öffentlichen Straßenräumen eine ausreichend dimensionierte Vorgartenzone geschaffen, die einer Neubebauung unmittelbar an der Grenze der Straßenverkehrsflächen entgegenwirkt.

Die jeweilige Tiefe der Baufenster wurde bewusst gewählt um einerseits einer Nachverdichtung Raum zu geben und andererseits auf fast allen Grundstücken, auf der straßenabgewandten Seite, private, ruhige Wohngärten zu ermöglichen, die auch zur Durchgrünung des Plangebiets beitragen.

Die Anzahl und die Größe der Nebenanlagen werden über textliche Festsetzungen begrenzt, um einer zu großen Versiegelung des Plangebiets und einer störenden Häufung von Nebenanlagen entgegenzuwirken.

6.4.1 Vorgartenbereiche

Mit dieser Festsetzung wird der Erhalt der für das Siedlungsgebiet typischen, von Bebauung freigehaltenen, Vorgartenbereiche entlang des Straßenraums, planungsrechtlich gesichert. Langfristig wird somit deren städtebauliche Wirkung als ein wichtiger Bestandteil der Grüngliederung innerhalb des Geltungsbereiches erhalten.

Um der Grüngestaltung des Baugebietes gerecht zu werden, sind die in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche zu begrünen und als solche dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendige Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

6.5 Verkehr, Erschließung, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11BauGB)

Der Geltungsbereich wird von vier Straßen umgeben, welche eine Erschließung der Grundstücke im Plangebiet gewährleisten.

Die im Norden angeordnete Adlerstraße sowie die im Osten gelegene Drosselstraße, sind als Wohnstraßen mit einer Tempo-30-Zone versehen. Im Süden verläuft die Broicherdorfstraße, welche als Sammelstraße ausgebildet, den Verkehr aus dem Gebiet leitet und ebenfalls als Tempo-30-Zone ausgebildet ist. Im Westen wird das Plangebiet von einer weiteren Tempo-30-Wohnstraße, der Amselstraße, begrenzt.

Von der Amselstraße aus geht in Richtung Osten der Finkenweg ab. Ein Wohnweg, der in das Plangebiet führt und als Sackgasse mit einem kleinen Wendehammer am Ende (5 x 10 Meter) ausgebildet ist. Nach der Abzweigung des Finkenwegs, verläuft die Amselstraße Richtung Süden als 3 Meter breiter Wohnweg weiter bis zur Einmündung in die Broicherdorfstraße. Der Wohnweg ist mittig mit einem Absperrpfosten versehen und dadurch nicht durchgängig mit einem KFZ passierbar. Von der Broicherdorfstraße aus werden über den Wohnweg zwei im rückwertigen Bereich liegende Gebäude erschlossen. Ansonsten dient der Weg vorwiegend für Fußgänger und Fahrradfahrer.

Der Bebauungsplans Nr. 119 „Broicherdorfstraße/Finkenweg“ sieht die Möglichkeit einer Nachverdichtung, der im rückwertigen Bereich liegenden und noch nicht bebauten Grundstücke, vor. Dafür ist eine Zufahrt zu den Grundstücken zu gewährleisten. Die Erschließung der Restflächen (Flurstücke 1528, 1529 und 1530) erfolgt über private Grundstücke. Die Zufahrt erfolgt über Privatwege, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) belastet und dementsprechend in der Planzeichnung festgesetzt sind.

Für die künftigen Neubauten müssen die notwendigen Stellplätze nach Bauordnung NRW (BauONRW) grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

6.6 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es wird als städtebaulich sinnvoll erachtet für den Geltungsbereich eine Begrenzung der Wohneinheiten vorzunehmen und festzusetzen. Dadurch wird die Anzahl der innerhalb der Wohngebäude unterzubringenden Wohnungen auf den Grundstücken begrenzt.

Im gesamten Geltungsbereich sind deshalb pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Der bisherige Gebietscharakter, der von Einzel- und Dop-

pelhäuser geprägt ist, soll erhalten bleiben. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird nicht nur die bauliche Ausprägung bestimmt, sondern auch die Anzahl der Kraftfahrzeuge und das damit verbundene verkehrliche Aufkommen gesteuert.

6.7 Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)

6.7.1 Dachform

Im „Inneren“ Bereich, der als WR 1 festgesetzt ist, sind Flachdächer mit einer Dachneigung von ≤ 10 und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig.

Im „Äußeren“ Bereich, der als WR 2 festgesetzt ist, sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig.

Die Festsetzungen der Dachformen begründen sich aus dem vorherrschenden Gebietscharakter sowie dem Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung. Das sich ab den 1950er Jahren entwickelte Gebiet ist geprägt von geneigten Dächern, wie die Umgebungsbebauung. Um das Erscheinungsbild zu wahren sind in dem als WR 2 festgesetzten „Äußeren“ Bereich ausschließlich geneigte Dächer zulässig.

Im „Inneren“ Bereich, der als WR 1 festgesetzt ist, sind neben geneigten Dächern auch Flachdächer zulässig. Dies begründet sich, da der zurückgetretene „Innenbereich“ ein geringeres Erscheinungsbild nach außen trägt. Somit ist im „Inneren“ Bereich eine flexiblere Dachgestaltung möglich.

6.7.2 Einfriedungen und Müllbehälter

Aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht werden die Art und auch die Höhe von Einfriedungen geregelt und in den textlichen Festsetzungen festgesetzt. Dadurch wird die Durchgrünung gewährleistet und auf das Erscheinungsbild der neuen Bebauung hingewirkt, ohne dass überdimensionierte Zäune zu einer Beeinträchtigung der Gestaltung führen. Dies gilt ebenso für die Gestaltung und den Sichtschutz für Müllbehälter.

6.7.3 Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten sollen dauerhaft begrünt werden und von Schotter- und Gesteinsmaterial, bis auf die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen, frei gehalten werden. Dadurch soll einer Verödung der Bereiche vor den Einfamilienhäusern entgegen gewirkt und eine Durchgrünung des Baugebietes gefördert werden.

7**Umweltbelange, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen****7.1 Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 119 „Broicherdorfstraße/Finkenweg“ umfasst eine Fläche von ca. 18.300 m² und liegt planungsrechtlich im Innenbereich.

Es ist geplant im Bebauungsplan ca. 17.900 m² als Wohnbaufläche mit einer GRZ von 0,3, und ca. 400 m² als Verkehrsfläche festzusetzen.

Die Gesamtfläche unterschreitet bereits die Schwelle von 20.000 m², so dass auf eine detaillierte Berechnung der künftigen überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet werden kann. Daher kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, ohne eine Einzelfallprüfung.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der verfügbaren umweltbezogenen Stellungnahmen und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

7.2 Umweltbelange

Boden

Dem Gebot des § 1a BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird durch diesen Bebauungsplan der Innenverdichtung entsprochen. Es wird eine isoliert liegende Gartenfläche in einem durch Bebauung geprägten Bereich überplant.

Klima/Luft

Da der Geltungsbereich bereits überwiegend bebaut ist, kommt dem Gebiet keine besondere klimatische Bedeutung z.B. als Frischluftentstehungsgebiet zu.

Das Lokalklima wird durch die zusätzliche Bebauung geringfügig städtisch überprägt, wobei relevante Auswirkungen wegen des verbleibenden Grünflächenanteils (GRZ 0,3) nicht anzunehmen sind.

Baumbestand

Im Plangebiet sind nur wenige großkronige Bäume vorhanden. Für die Bestandsbäume gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kaarst vom 16.09.2004 i.d.F. der 1. Änderung vom 25.07.2006.

Artenschutz

Aus den Artenschutzbestimmungen der § 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine ca. 18.300 m² große Fläche, die überwiegend bereits bebaut ist. Lediglich eine mittig gelegene, z.Zt. als Garten genutzte, ca. 975 m² große Fläche (Flurstück 1528 und 1529) wird einer Nachverdichtung zuge-

führt. Das Gebiet weist hauptsächlich strukturarme Gärten auf, lediglich einzelne großkronige Laubbäume erhöhen den ökologischen Wert.

Das Plangebiet bietet lediglich ubiquitären Vogelarten (sog. Allerweltsarten, z.B. Amsel) sowie Fledermäusen (in den Bestandsgebäuden) einen Lebensraum.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Verbot, wild lebende Tieren der besonders geschützten Arten (hier: alle europäische Vogelarten sowie Fledermausarten) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG), sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, das heißt nicht zwischen 1. März und 30. September oder nach vorheriger Kontrolle auf Nester
- Bei Gebäuderückbauten ist eine Kontrolle der Gebäude auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse oder Gebäudebrüter durchzuführen und es sind ggf. Ersatzquartiere zu installieren.

7.3 Verkehrliche Auswirkungen

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept, sieht vordergründig eine Nachverdichtung im Bezug auf eine zeitgemäße Entwicklung der Wohnflächen vor. Im Geltungsbereich sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit maximal zwei Wohneinheiten. Mehrfamilienhäuser, die deutlich mehr Wohneinheiten und damit verbunden mehr Personen und weitergehend mehr Verkehr im Plangebiet hervorrufen, sind nicht zulässig.

Daher sind verkehrliche Auswirkungen im Zuge der Nachverdichtung nicht zu erwarten. Das vorhandene Straßennetz ist als ausreichend leistungsfähig einzuschätzen. Deshalb werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine Änderungen an den öffentlichen Straßen und deren Verkehrsfunktion vorbereitet. Das angrenzende Straßennetz in seinem Bestand bleibt unverändert.

7.4 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich auf der Grundlage des Altlastenkatasters des Rhein-Kreises Neuss keine altlastenverdächtige Fläche.

8

Bürgerbeteiligung – Behördenbeteiligung

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB verzichtet.

Es bestand im Zeitraum vom 06.03.2017 bis einschließlich 17.03.2017 die Möglichkeit Informationen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der geplanten Nachver-

dichtung zu erhalten. Es wurde der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der Frist gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gegeben.

9

Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung und Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Broicherdorfstraße/Finkenweg“ ist aufgrund der bereits vorhandenen Grundstückssituation keine Bodenordnung in Form eines Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

9.2 Erschließung

Bis auf die noch nicht bebauten Flurstücke 1528, 1529 und 1530 sind alle weiteren Flurstücke im Plangebiet erschlossen. Die Erschließung der Flurstücke 1528 und 1529 erfolgt von der Broicherdorfstraße aus über einen Privatweg mit GFL. Das Flurstück 1530 kann bei Bedarf von der Adlerstraße aus über die Parzelle 603 erschlossen werden. Die Parzellen 1530 und 603 befinden sich bereits in einer Eigentümerhand.

9.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Bebauungsplan sichert ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der im rückwärtigen Bereich liegenden Grundstücke (Flurstücksnummer 1528, 1529, 1530, Flur 14, Gemarkung Kaarst). Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke ist damit über eine private Zufahrt gesichert. Über diese Erschließung kann auch die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erschlossen werden, die über ein entsprechendes Leitungsrecht gesichert wird.

9.4 Ver- und Entsorgung

Auf die Ver- und Entsorgung wirkt sich die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht aus, da bereits fast alle Grundstücke erschlossen sind. Alle notwendigen Anlagen und Einrichtungen sind vorhanden und müssen lediglich ergänzt und erweitert werden.

10
Flächenbilanz

Fläche	Größe in m²
Gesamtes Bebauungsplangebiet	18.300
Bauland WR 1	6.500
Bauland WR 2	11.400
Öffentliche Verkehrsfläche	400

Kaarst,
Im Auftrag

Bruno Schnur
Bereichsleiter
kaarst*