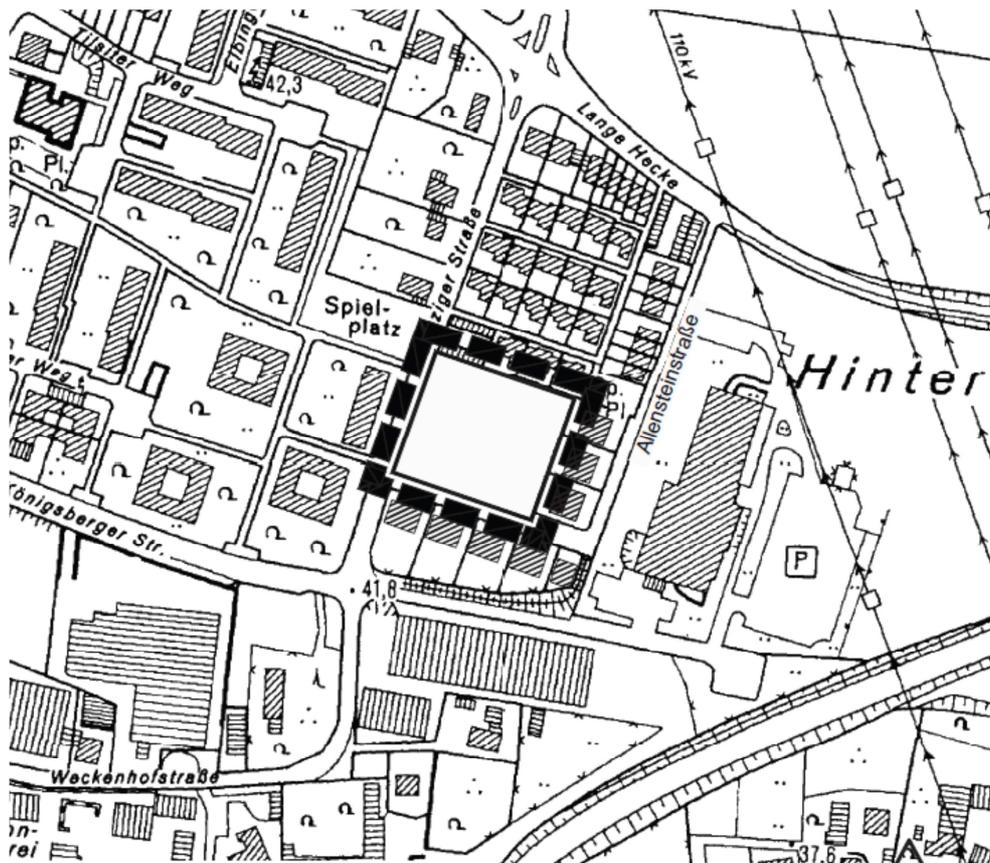


kaarst*

* Bauleitplanung



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 117 „Danziger Straße“ - Kaarst -

Bereich 61 - Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung - Juni 2017

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.	Städtebaulicher Entwurf
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	Pflanzfestsetzungen
6.7	Gestaltung
7.	Umweltbelange, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen
7.1	Voraussetzungen § 13a BauGB
7.2	Umweltbelange
7.3	Verkehrliche Auswirkungen
7.4	Schalltechnische Auswirkungen
7.5	Niederschlagswasserbeseitigung
7.6	Altlasten
8.	Bürgerbeteiligung - Behördenbeteiligung
9.	Maßnahmen zur Verwirklichung
9.1	Bodenordnung
9.2	Erschließung
9.3	Ver- und Entsorgung
10.	Kosten und Folgeinvestitionen
10.1	Verkehrs- und Erschließungsflächen
10.2	Folgekosten
11.	Flächenbilanz

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Grundstück Danziger Straße, Gemarkung Kaarst, Flur 14, Flurstücke 1088 und 1089 nutzte die Stadt Kaarst über viele Jahre als Standort für soziale Zwecke, u.a. auch als Obdachlosenunterkunft. Die aufstehenden Wohngebäude wurden aufgrund ihres schlechten baulichen Zustandes vor einigen Jahren abgerissen. Bisher wurde auf dem abgeräumten Grundstück keine neue Nutzung aufgenommen. Es wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Nutzungsüberlegungen angestellt, bis sich der Stadtrat im Rahmen seines Haushaltsbeschlusses für das Haushaltsjahr 2016 für den Verkauf des Grundstückes zum Zwecke des Wohnungsbaues aussprach.

Luftbild 2008



Der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat in der Sitzung am 23.08.2016 als Empfehlung an den Grundstücksausschuss und an den Rat der Stadt Kaarst beschlossen, das Grundstück Danziger Straße an einen Investor zu veräußern. Der Grundstücksausschuss sowie der Rat der Stadt Kaarst sind dieser Empfehlung gefolgt. Grundlage für das Bauleitplanverfahren ist ein von einem Investor vorgelegtes städtebauliches Konzept.

Der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 28.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

aktuelles Luftbild



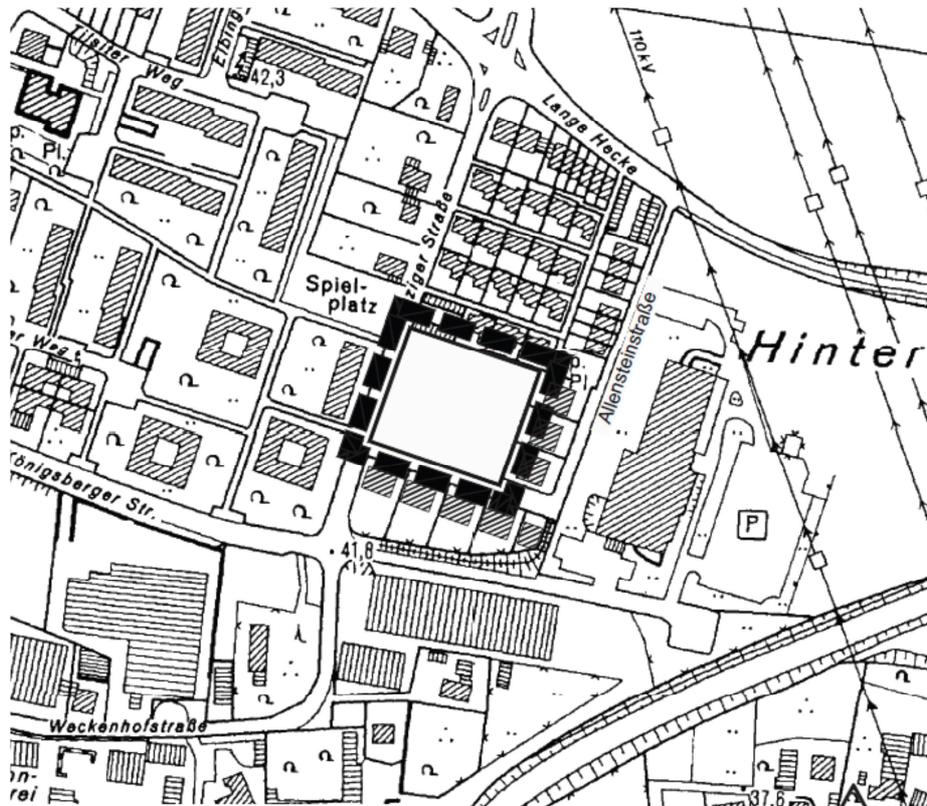
Allgemeines Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Geschoss- und Reihenhausbebauung sowie der dafür erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Danziger Straße“ –Kaarst- umfasst die Flurstücke 1088 und 1089, Flur 14, Gemarkung Kaarst.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Wohnbebauung Danziger Straße, im Osten durch Wohnbebauung der Allensteinstraße, im Süden durch die Allensteinstraße und im Westen durch die Danziger Straße begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.



2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Kaarst nordöstlich der Straßenecke Danziger Straße / Allensteinstraße. Die Bebauungsstruktur des Umfeldes ist heterogen. Das Plangebiet wird im Osten und Süden von den zweigeschossigen Walm- bzw. Satteldachdoppelhäusern der Allensteinstraße flankiert. Im Norden grenzt eine eingeschossige Bungalowsiedlung mit deren Garagen an. Im Westen, gegenüber der Danziger Straße, befindet sich eine größere Wohnanlage mit dreigeschossigen Flachdachbauten.

Das Ortszentrum von Kaarst und die Haltestelle der Regiobahn sind in 5-10 Minuten fußläufig erreichbar. Bushaltestellen des ÖPNV befinden sich an der Girmes-Kreuz-Straße und der Langen Hecke. An der Girmes-Kreuz-Straße und zwischen der Königsberger Straße und der Weckenhofstraße befindet sich jeweils ein Discountlebensmittelmarkt, die auch der Nahversorgung des Gebietes dienen.

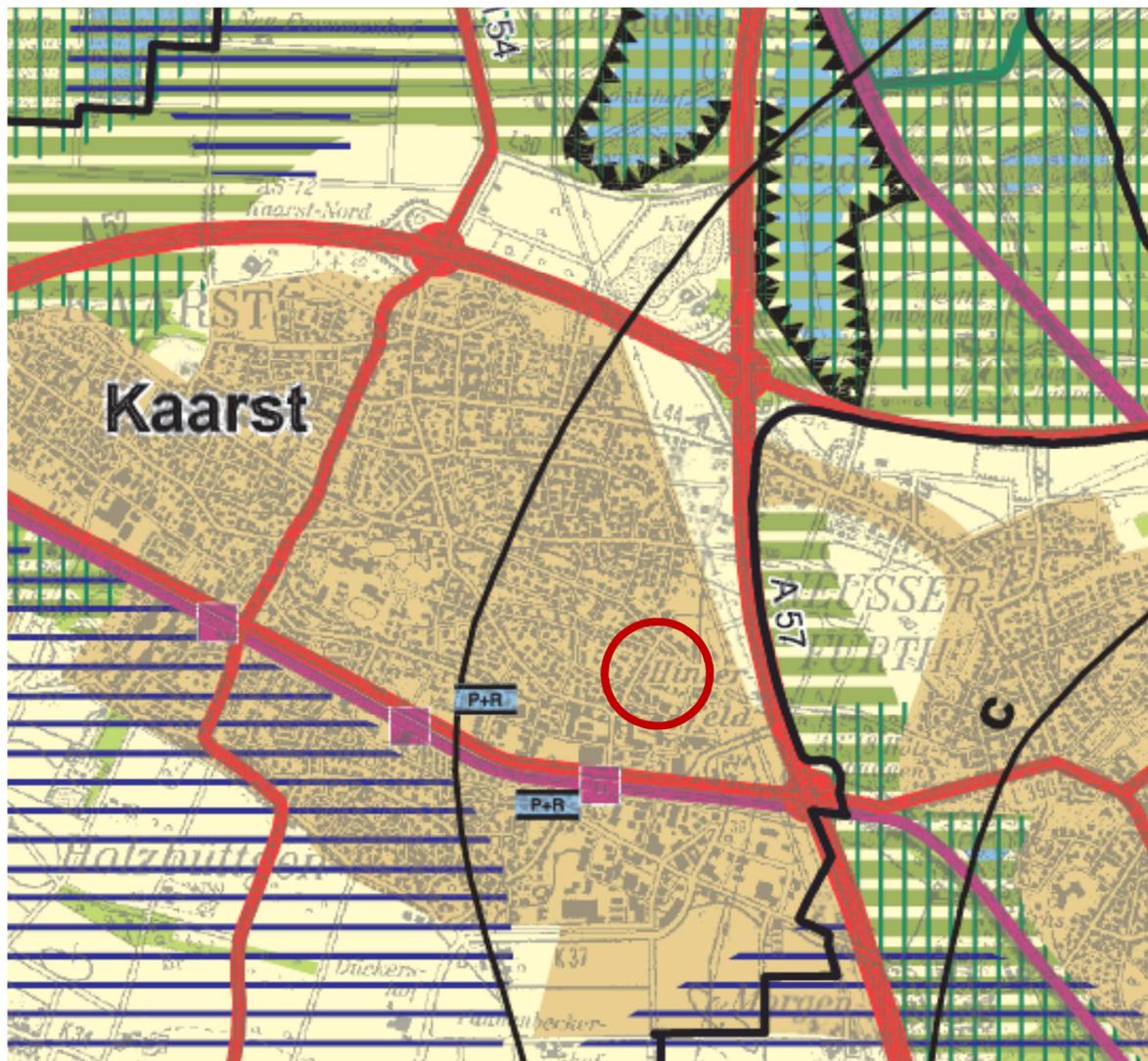
Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.700 m².

3 Planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen

Regionalplan

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

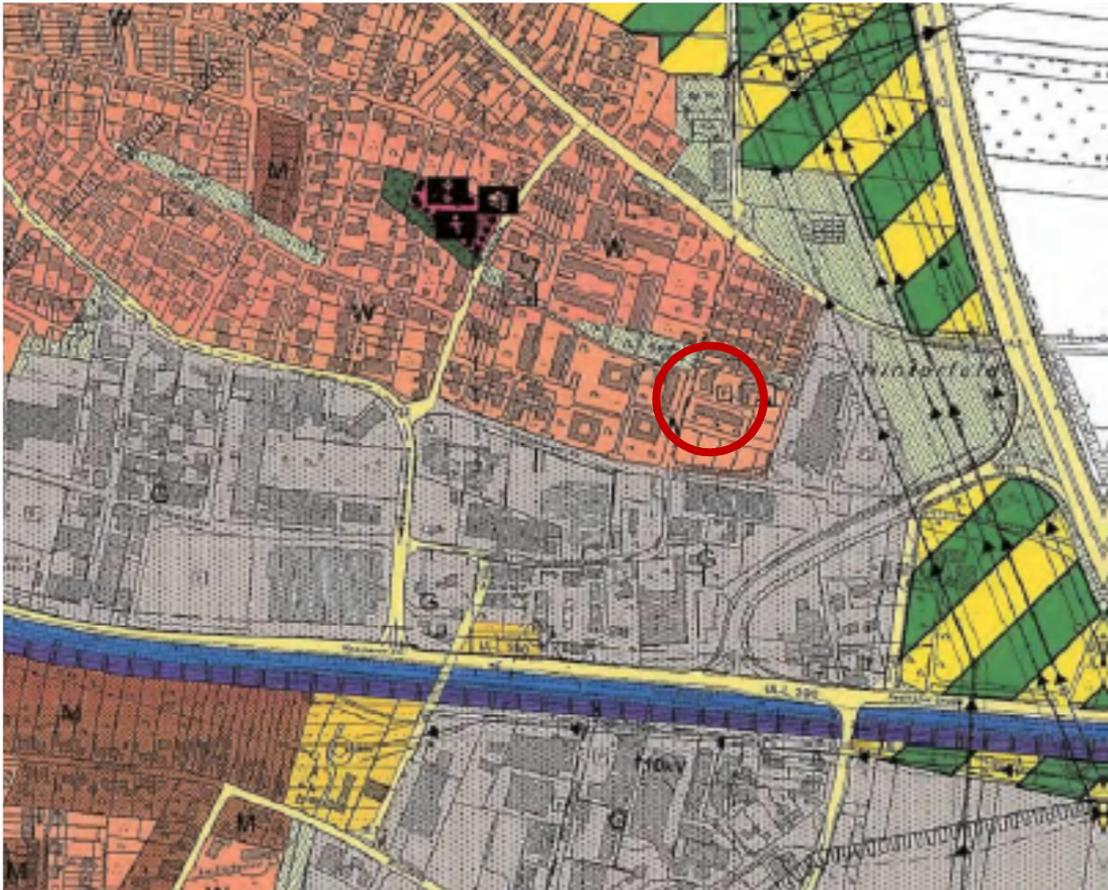
Ausschnitt Regionalplan



Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Danziger Straße“ –Kaarst- ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst von 1982 als Wohnbaufläche dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan 1982, Stand Mai 2008



Diese Darstellung entspricht den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes, der für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet vorsieht. Der Bebauungsplan Nr. 117 „Danziger Straße“ ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst entwickelt.

4

Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes Nr.117 ist neben der Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Brachflächen, für die immer älter werdende Bevölkerung weiteren barrierefreien Wohnraum im Geschosswohnungsbau dezentral zur Verfügung zu stellen sowie Bauflächen für preiswerten, wenn möglich öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau sowie für Reiheneinfamilienhäuser bereit zu stellen.

Der Bebauungsplan verfolgt somit im Wesentlichen das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Geschoss- und Reihenhausbau sowie der dafür erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, die Rechtsfestsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Sinne der angeführten Ziele zu schaffen, insbesondere:

- überbaubare Grundstücksflächen zur Errichtung von Wohngebäuden,
- Verkehrsflächen und Pflanzmaßnahmen,

- Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere eine Begrenzung der Geschossigkeit und der Gebäudehöhen,
- gestalterische Festsetzungen.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 117 „Danziger Straße“ handelt es sich um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Planung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes wird daher verzichtet.

5 Städtebaulicher Entwurf

Für dieses Gebiet ist ein Wohnquartier für sozial-, alters- und familiengerechtes Wohnen als genossenschaftlicher Mietwohnungsbau geplant. Das Projekt umfasst 33 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 2.600 qm. Die Wohnungen sollen überwiegend öffentlich gefördert werden.

Das städtebauliche Konzept des Architekturbüros Wichmann Architekten und Ingenieure, Düsseldorf (Januar 2017, modifiziert Februar 2017) kombiniert zwei freistehende Geschosswohnungsbauten mit einer Reihenhauserzeile. Die freistehenden Häuser orientieren sich zur Danziger Straße. Ihre Präsenz ist rahmenbildend.

Die Grünflächen werden als Privat- und Gemeinschaftsgärten genutzt und bieten Raum für Neupflanzungen. Dem Umgebungscharakter von Einzelbaukörpern im Grünen wird entsprochen. Die unterschiedlichen Maßstäbe der Nachbargebäude werden gemittelt. In der zweiten Reihe bildet die Zeile den Rücken des Quartiers. Die Privatheit und der Gartencharakter zu den Grenznachbarn bleiben erhalten.

Die Zuwegung des Grundstücks ist öffentlich und erfolgt mittig von der Danziger Straße aus, zu der die Anordnung von öffentlichen Stellplätzen, inklusive eines verbreiterten Gehweges, erhalten bleibt. Die geplante Erschließung entspricht dem Charakter einer Wohn- und Spielstraße und soll als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Die Erschließungsstraße führt zu dem Quartiersplatz im Zentrum der Anlage und bindet die Hauszugänge und 40 Anwohnerstellplätze an. Hier wird eine entsprechende Möblierung und Begrünung den urbanen Charakter der Baukörperkonstellation unterstreichen und Raum zur Begegnung, zum Verweilen und zum Spielen anbieten.

Die beiden freistehenden Geschosswohnungsbauten sind als dreigeschossige Vier-spänner mit je 12 Wohneinheiten aus barrierefreien 2- bis 3-Zimmerwohnungen geplant. Die zweigeschossige Reihenhauserzeile mit Staffelgeschoss ist familiengerecht in 9 Wohneinheiten aus 4- bis 5-Zimmerwohnungen mit Garten, mehrzählig barrierefrei, unterteilt. Sämtliche Häuser sind unterkellert und schließen mit Flachdächern ab.

Als ein Ensemble kubischer Baukörper gedacht, werden raumbildende Vor- und Rücksprünge zur Gliederung und Proportionierung eingesetzt. Durch die Wahl der Materialien (Putz) und Ihrer Elemente, Fensterformate und Loggien, werden die Fassaden mit einer modernen Formensprache lebendig gegliedert und angemessen in das Umfeld eingefügt.

Auf der Grundlage dieses städtebaulichen Konzepts wird der Bebauungsplan entwickelt.

Städtebauliches Konzept, Wichmann Architekten und Ingenieure, Düsseldorf, Februar 2017



6 Planinhalt und Festsetzungen

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

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet entsprechend der angestrebten Entwicklung als Standort für eine Wohnbebauung mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird die Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe“ im Bebauungsplan ausgeschlossen. Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind darüber hinaus die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sons-

tige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die oben genannten Nutzungen entsprechen in ihren Flächenansprüchen und auch aufgrund ihrer möglichen Kundenfrequenzen und der damit verbundenen Verkehrserzeugung nicht dem städtebaulich erwünschten Charakter der neuen Wohnbebauung.

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

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Bereichen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eindeutig bestimmt. Die GRZ orientiert sich an der GRZ der Umgebungsbebauung, welche ebenfalls mit 0,4 festgesetzt ist sowie an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Durch die Festsetzung einer Obergrenze der GRZ soll sichergestellt werden, dass im Bereich der geplanten Bebauung ein entsprechender Freiflächenanteil verbleibt.

6.2.2 Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlagen ist über eine maximale Höhe und durch ein Höchstmaß der Vollgeschosse definiert. Die Festsetzung orientiert sich an der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung und hat zum Ziel, die neu geplante Bebauung bezüglich der Höhenentwicklung an das städtebauliche Umfeld anzupassen.

Für den Geschosswohnungsbau werden maximal 3 Vollgeschosse mit einer maximalen Höhe von 10m festgesetzt. Der Kernbereich der Reihenhäuser weist maximal 3 Vollgeschosse und eine maximale Höhe von 10 m auf. Die äußeren Bereiche der Reihenhäuser, welche zu der vorhandenen Umgebungsbebauung ausgerichtet sind, betragen eine maximale Höhe von 7 m sowie eine Begrenzung durch 2 Vollgeschosse. Auf diese Weise wird ein angemessener Übergang der vorhandenen Bestandsbebauung hin zur neu geplanten Bebauung gewährleistet.

Die Regulierung der Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Darstellung der zulässigen Oberkante der baulichen Anlagen über Normalhöhennull (NHN) in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt.

6.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In dem als WA1 festgesetzten Bereich, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, da das städtebauliche Konzept in dem rückwertigen Bereich eine Bebauung von neun Reihenhäusern vorsieht, die eine Gesamtlänge von über 50 m aufweisen. In dem Bereich an der Danziger Straße, der als WA2 festgesetzt ist, wird eine offene Bauweise festgesetzt, da für diesen Bereich zwei Geschosswohnungsbauten geplant sind.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Baukörper wird durch überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die sich an dem städtebaulichen Entwurf orientieren. Innerhalb der Baugrenzen ist die Lage des Baukörpers geringfügig flexibel und für die potentiellen Bauherren damit in einem gewissen Rahmen individuell möglich.

Durch die textlichen Festsetzungen sind in dem mit WA 2 festgesetzten Baugebiet Balkone mit einer Tiefe bis zu 1,50 m außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Der Gebäudekubus der Gebäude (Geschosswohnungsbau) ist prägender als untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Balkone mit einer Tiefe von bis zu 1,50 m.

Die Anzahl und die Größe der Nebenanlagen werden begrenzt, um einer zu großen Versiegelung des Plangebiets und einer Häufung von Nebenanlagen mit dem damit verbundenen negativen städtebaulichen Erscheinungsbild entgegenzuwirken.

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

Das neue Baugebiet wird über eine 6,0 m breite Erschließungsstraße von der Danziger Straße aus erschlossen, die sich im Plangebiet gabelt. Der nördliche Zweig der Straße ist als Sackgasse ausgebildet. Im Süden mündet die Erschließungsstraße in die Allensteinstraße. Dadurch ist das Befahren des Plangebiets mit 2-achsigen Müll- und Rettungsfahrzeugen uneingeschränkt möglich.

Der gesamte Erschließungsbereich soll als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt und entsprechend mit Verbundsteinpflaster ausgebaut werden. Dadurch soll der Wohncharakter des Gebiets in den Vordergrund gestellt werden.

Da es sich um öffentlich geförderten Wohnraum handelt, der zudem im Bereich der Geschosswohnungsbauten kleinteilige Wohneinheiten aufweist, wird davon ausgegangen, dass für die 33 Wohneinheiten 40 Parkplätze, mit einem Stellplatzschlüssel von 1,2 angemessen sind.

Für die Stellplätze sowie für die Anlage von Garagen und Carports werden entsprechend der Planzeichenverordnung ergänzend zu den überbaubaren Grundstücksflächen Umgrenzungen festgesetzt, um dort ihre Errichtung zu ermöglichen.

Darüber hinaus sieht das städtebauliche Konzept 15 öffentliche Parkplätze entlang der Danziger Straße vor. Sie dienen der zusätzlichen Versorgung des eigentlichen Wohngebiets als auch der angrenzenden Wohnbebauung mit Parkflächen für den Besucherverkehr.

6.6 Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Es wird festgesetzt, an der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Einfamilienhausbebauung Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen anzupflanzen und zu pflegen. Diese Schnitthecken dienen dazu, das Plangebiet zu durchgrünen, ökologisch auf-

zuwerten und gleichzeitig die rückwärtigen Bereiche optisch von der vorhandenen Bebauung abzugrenzen.

Im Plangebiet wachsen 4 Laubbäume, die unter dem Schutz der städtischen Baumschutzsatzung stehen (2 Zuckerahornbäume, 1 Feldahorn, 1 Robinie). Die beiden Zuckerahornbäume weisen einen Stammumfang von über 1,50 m auf. Des Weiteren stocken auf dem Grundstück Birken und Nadelbäume (Zeder, Schwarzkiefer), die nicht durch die Baumschutzsatzung geschützt sind.

Da auf dem Grundstück eine hohe bauliche Dichte vorgesehen ist, um zum einen die Innenentwicklung zu forcieren und zum anderen preisgünstigen Wohnraum realisieren zu können, ist ein Erhalt der Bäume nicht möglich. Gemäß der Baumschutzsatzung sind als Ersatz für die entfallenden Bäume im Plangebiet insgesamt 6 Laubbäume neu anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzung von 2 weiteren Laubbäumen wird zusätzlich festgesetzt. Zwei Bäume sind im Zufahrtbereich von der Danziger Straße aus als Torsituation festgesetzt, zwei weitere Bäume sind im Bereich der Gabelung festgesetzt. Auf den beiden mit WA2 festgesetzten Baugebieten sind jeweils zwei Bäume im rückwärtigen Bereich anzupflanzen, um eine ausreichende Durchgrünung im Plangebiet zu gewährleisten.

6.7 Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONRW)

Dachformen

Die Dachformen im Planungsgebiet sind durchgängig als Flachdach festgesetzt. Das entspricht einer zeitgemäßen Architektur sowie dem städtebaulichen Konzept, das eine einheitliche Dachform vorsieht. Darüber hinaus bietet sich eine solarenergetische Nutzung bei Flachdächern an, die durch eine Dachbegrünung ergänzt werden kann.

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.

Vorgärten

Die Vorgärten sollen dauerhaft begrünt und von Schotter- und Gesteinsmaterial frei gehalten werden. Dadurch werden einer Verödung der Bereiche entgegengewirkt und eine Durchgrünung des Baugebietes gefördert.

7

Umweltbelange, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

7.1 Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Danziger Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 4.700 m² und liegt planungsrechtlich im Innenbereich.

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 durchführen zu müssen.

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

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 ehemals bebaute 4.700 m² große Fläche, die sich innerhalb der geschlossenen Ortslage befindet und von Wohnbebauung und öffentlichen Verkehrsflächen umgeben ist. Die Fläche ist lediglich von einzelnen Bäumen sowie einer Thuja-Hecke bestanden. Die Begutachtung der Bäume durch das Büro naturgutachten oliver tillmanns, Grevenbroich am 14.02.2017 erbrachte, dass die Bäume keine Spalten- oder Höhlenquartiere aufweisen, die von Fledermäusen genutzt werden könnten. Das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet ist somit mangels geeigneter Strukturen auszuschließen. Die vorhandenen Gehölze können lediglich nicht planungsrelevanten Brutvogelarten (sog. „Allerweltsarten“ wie Amsel) als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung.

Bei Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahme ist die Umsetzung der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig zu bewerten.

Boden

Dem Gebot des § 1a BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird durch diesen Bebauungsplan der Innenverdichtung entsprochen. Es wird eine in der Ortslage liegende ehemals bebaute Fläche überplant.

Klima/Luft

Das Lokalklima wird durch die zusätzliche Bebauung geringfügig städtisch überprägt, wobei relevante Auswirkungen wegen der geringen Flächengröße nicht anzunehmen sind.

7.3 Verkehrliche Auswirkungen

Das dem Bebauungsplanentwurf zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht 33 Wohneinheiten in Form einer Reihenhausergruppe und zwei Mehrfamilienhäusern vor. Dies entspricht der Anzahl von Wohneinheiten in der abgebrochenen ehemals vorhandenen Wohnbebauung. Infolge der Neubebauung ist mit einem gleichbleibenden Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu rechnen. Eine zusätzliche Belastung des Straßennetzes ist nicht zu erwarten.

7.4 Schalltechnische Auswirkungen (Immissionsschutz)

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet sind verschiedene Gewerbebetriebe und ein großer Hotelkomplex angesiedelt. Diese sollen in ihrer Funktionalität nicht beeinträchtigt werden. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO hat das Plangebiet einen Schutzanspruch von 55dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts. Dieser wird - wie auch in den angrenzenden Wohngebieten - durch die bestehenden Nutzungen eingehalten.

Auf die Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zur Geräuschsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde verzichtet.

7.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Abs. 1 LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Hiernach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden erstmals 1966 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, so dass das heute anfallende Niederschlagswasser über das vorhandene Kanalsystem (Mischsystem) entwässert werden kann. Die vorhandenen Kanalleitungen im öffentlichen Straßenraum sind hinsichtlich der durch den Bebauungsplan festgesetzten Baumöglichkeiten ausreichend dimensioniert.

Es ist den Bauherren freigestellt, nach vorheriger Baugrunduntersuchung und entsprechender Eignung des Grundes, anfallendes Niederschlagswasser auch ortsnah zu versickern, sofern dies technisch möglich ist.

Die Wahl der Niederschlagswasserbeseitigung ist im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu regeln.

7.6 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.

Der Bevölkerung wurde gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit gegeben, sich in der Zeit vom 24.10. bis einschließlich 04.11.2016 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Anregungen gingen nicht ein.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr hat am 21.03.2017 den Beschluss zur Offenlage gefasst.

In der Zeit vom 06.04.2017 bis einschließlich 11.05.2017 wurde die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Auf Grundlage der Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Art der baulichen Nutzung und der Verlauf der Straßenbegrenzungslinie am nördlichen Rand des Plangebietes geändert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr hat am _____ den Beschluss zur erneuten Offenlage gefasst.

In der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ wurde die erneute öffentliche Auslegung durchgeführt.

Die Anregungen und Bedenken aus dem gesamten Verfahren (Behördenbeteiligung, Offenlage + erneute Offenlage) werden in einer Abwägungstabelle dokumentiert und vom Rat abschließend behandelt bzw. abgewogen.

9 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung und Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Danziger Straße“ wird aufgrund der Grundstückssituation, die Stadt Kaarst ist Eigentümerin der Gesamtfläche des Plangebietes, eine Bodenordnung z.B. in Form eines Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff BauGB nicht notwendig.

9.2 Erschließung

Eine Erschließung des Plangebietes ist durch eine Mischverkehrsfläche von der Danziger Straße in das Wohngebiet und durch Weiterführung der Erschließungsstraße bis zur Allensteinstraße vorgesehen. Die Verkehrsanlagen werden entsprechend

dimensioniert, so dass ein Befahren durch zweiachsige Müllfahrzeuge problemlos möglich ist.

Der gesamte Bereich soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Zudem ist die Anlage von 15 öffentlichen Parkplätzen für Besucher an der Danziger Straße vorgesehen.

9.3 Ver- und Entsorgung

Der gesamte Bereich soll künftig neu bebaut und z.T. baulich nachverdichtet werden, so dass die Versorgungsanlagen für die innere Erschließung im Rahmen der Erschließungsmaßnahme neu hergestellt werden müssen.

10 Kosten- und Folgeinvestitionen

10.1 Verkehrs- und Erschließungsflächen

Die Kosten für die Erschließungsanlagen, insbesondere den Kanal, die Baustraße und den Endausbau werden nach dem Satzungsbeschluss detailliert ermittelt.

10.2 Folgekosten

Weitere Folgekosten für Infrastrukturmaßnahmen fallen nach derzeitigem Stand nicht an.

11 Flächenbilanz

Fläche	Größe in m ²
Gesamtes Bebauungsplangebiet	4.756
Bauland	3.700
Öffentliche Verkehrsfläche gesamt	1.056
davon öffentliche Stellplätze	228

Kaarst, den
Im Auftrag

Bruno Schnur
Bereichsleiter