



BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 97
„Karlsforster Straße“
- Kaarst -

Fassung vom 07.09.2017

Inhalt

1. Anlass und Ziele der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1. Regionalplan	4
3.2. Flächennutzungsplan	5
3.3. Bebauungsplan	5
3.4. Landschaftsplan	5
4. Verfahren.....	5
5. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung.....	5
5.1. Städtebauliche Situation	5
5.2. Freiraum	6
5.3. Verkehrliche Anbindung	6
5.4. Soziale Infrastruktur	6
6. Städtebauliche Planung	6
6.1. Städtebauliches Konzept	6
6.2. Freiraumkonzept	8
6.3. Entwässerung.....	8
7. Voruntersuchungen	8
7.1. Verkehrliche Auswirkungen	8
7.2. Immissionen	9
7.3. Artenschutz	10
7.4. Bodenbeschaffenheit, Versickerungsfähigkeit.....	11
7.5. Archäologie	11
8. Planinhalt und Festsetzungen	12
8.1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	12
8.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
8.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	13
8.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
8.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)....	14
8.6. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	14
8.7. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	15
8.8. Passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	15
8.9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	15
8.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	16
8.11. Pflanzgebote für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	16
8.12. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	17
8.12.1. Dachform.....	17
8.12.2. Fassaden- und Dachgestaltung	17
8.12.3. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper	17
8.12.4. Müllbehälter	17
8.12.5. Einfriedungen	18
8.12.6. Vorgärten.....	18
8.12.7. Beseitigung v. Niederschlagswasser.....	18
8.13. Hinweise	19

1. Anlass und Ziele der Planung

Im Kaarster Norden befindet sich nördlich der Karlsforster Straße eine der derzeit letzten größeren zusammenhängenden Potentialflächen für eine Siedlungserweiterung in der Stadt Kaarst. Um den aktuellen Bedarf an Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten zu decken, ist die Entwicklung dieses Bereiches zu einem attraktiven Wohnstandort mit Eigenheimstrukturen und Angeboten im Geschosswohnungsbau geplant. Die Fläche soll zugleich durch eine attraktive Ortsrandgestaltung besondere Qualitätsmerkmale der wohnungsnahen Erholung aufweisen. Das begründete Wohnbauflächenerfordernis an diesem Standort rechtfertigt die Inanspruchnahme heutiger landwirtschaftlicher Flächen; die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst als Wohnbaufläche verankert (s. Kap. 3.2). Durch Verkleinerung der ursprünglichen Planungsflächen im westlichen Bereich an der Alten Landwehr können hofnahe Ackerflächen weiterhin verbleiben.

Zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Planung wurde seitens der Stadt Kaarst ein Struktur- und Rahmenkonzept entwickelt, dass im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes mit mehreren eingeladenen Stadtplanungsbüros weiter qualifiziert wurde. Die Ergebnisse des Wettbewerbs stellen die wesentliche städtebauliche Grundlage für die weitere Entwicklung des Plangebietes dar.

Mit der Entwicklung des Plangebietes sind insbesondere folgende Planungsziele verbunden:

- Entwicklung eines Wohngebietes mit rund 130 Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern und Eigenheimen als Einfamilien- und Doppelhäuser
- Schaffung von Angeboten im öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Berücksichtigung von Sonderwohnformen (Mehrgenerationenwohnen)
- Anbindung der verkehrlichen Erschließung an die Karlsforster Straße und Heinrich-Lübke-Straße
- Gestaltung eines neuen Ortsrandes, der sich durch eine besondere landschaftliche Gestaltung und Angebote für eine wohnungsnaher Erholung auszeichnet
- Verknüpfung des neuen Quartiers mit dem Siedlungs- und Landschaftsraum durch ein vielfältiges Wegenetz

Zur Umsetzung der Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Stadt Kaarst und stellt eine überwiegend unbebaute Fläche zwischen der Karlsforster Straße und dem nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Weg „Jungfernweg“ dar. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 13, 229, 231, 270, 271, 273, 304, 305, 306, 307, 361, 362, 363, 365, 366, 367, 368, 369, 372, 373, 374, 375 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Jungfernweg
- Im Osten durch das derzeit unbebaute Flurstück 388 sowie die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Bebauung an der Roseggerstraße
- Im Süden durch die Karlsforster Straße
- Im Westen durch die Nord-Süd ausgerichtete Stichstraße der Karlsforster Straße und deren nördliche Verlängerung

Alle Flurstücke des Plangebietes sind Teile der Flur 21 der Gemarkung Kaarst. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (7) BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,1 ha.

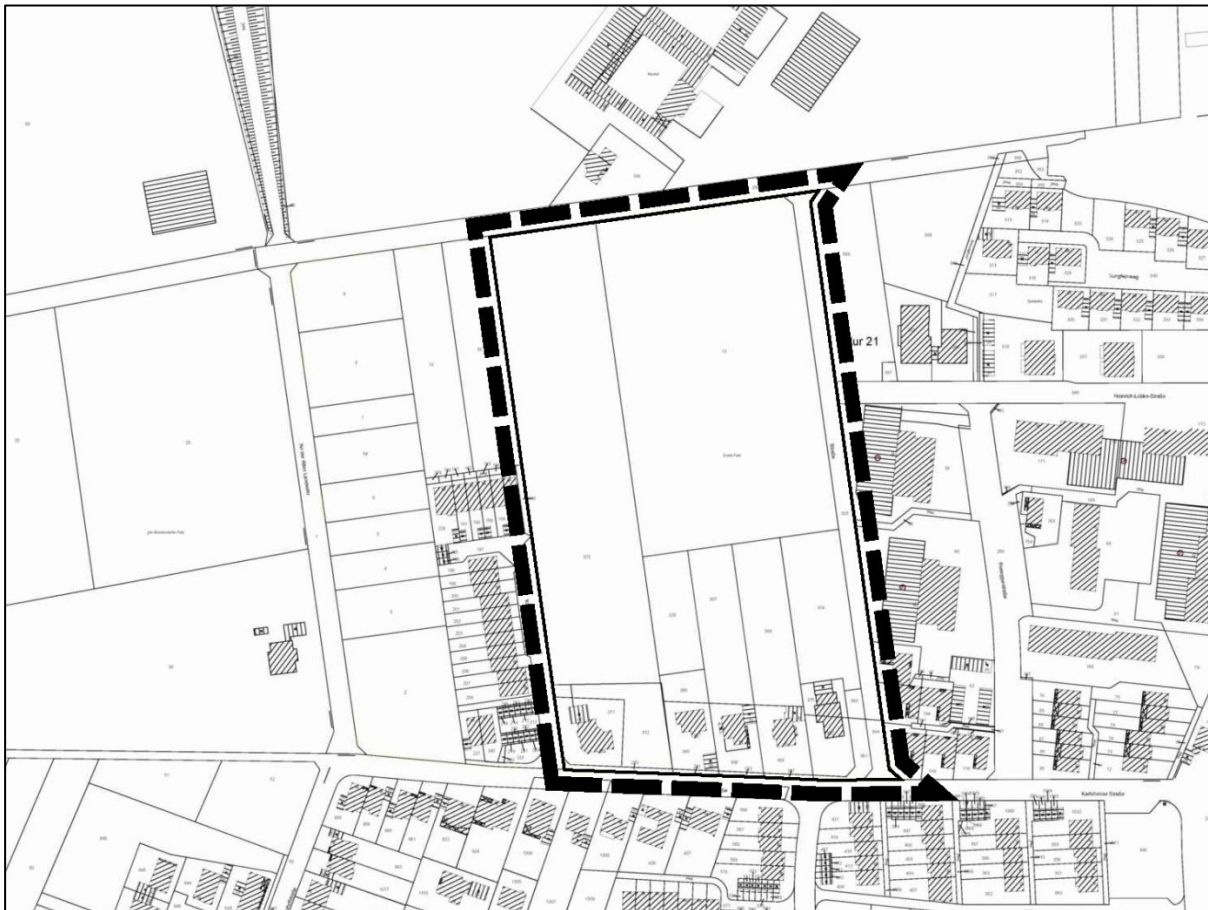


Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Regionalplan

Der geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Am 26.06.2014 wurde der Entwurf des Regionalplans Düsseldorf (RPD) vom Regionalrat beschlossen. Die Ziele dieses in Aufstellung befindlichen Regionalplans sind bei nachgeordneten Verfahren als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Im Entwurf zum neuen Regionalplan Düsseldorf (Stand: Juni 2016) ist das Plangebiet ebenfalls als ASB dargestellt.

Eine Wohnbauentwicklung ist damit sowohl aus dem aktuellen Regionalplan, als auch aus dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan abzuleiten.

3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kaarst ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Angaben des Flächennutzungsplans von 1982 entsprechen im Plangebiet auch heute noch den damaligen Zielen der städtebaulichen Entwicklung. Der Geltungsbereich wird überwiegend zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) entwickelt. Die im Norden des Plangebietes festgesetzten Grünflächen dienen der Kompensation ökologischer Eingriffe im Plangebiet. Der Bebauungsplan gilt als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3. Bebauungsplan

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen derzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohngebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Rhein-Kreis Neuss. Der Landschaftsplan Rhein-Kreises Neuss (Teilbereich III) grenzt im Norden an das Plangebiet an.

4. Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes wird in einem solchen Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei dem Umweltbericht handelt es sich um den gesonderten Teil 2 der Begründung.

5. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

5.1. Städtebauliche Situation

Das weitestgehend topographisch ebene Plangebiet setzt sich aus einem eher kleinen bereits bebauten Teilbereich und einer größeren derzeit gänzlich unbebauten Fläche zusammen. Der bebaute Teilbereich umschreibt einen Teil der nördlichen Bebauung der Karlsforster Straße, die sich durch freistehende Einfamilienhäuser mit eher großzügigen Grundstücken auszeichnet. Die rückwärtig gelegene Freifläche wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Die nähere bauliche Umgebung des Plangebietes charakterisiert sich in ihrer bautypologischen Ausformulierung und Architektursprache als äußerst heterogen. Nördlich des Jungfernweges befinden sich neben Ackerflächen eine größere, denkmalgeschützte Hofanlage und eine landwirtschaftliche Halle. Im Osten an der Roseggerstraße erheben sich mehrere achtgeschossige Wohnhäuser. Südlich entlang der Karlsforster Straße befinden sich überwiegend freistehende Einfamilienhäuser gepaart mit regionaltypischer Reihenhausbebauung. Westlich des Plangebietes, entlang des nord-süd ausgerichteten Stiches der Karlsforster Straße lässt sich ebenfalls eine klassische Reihenhausbebauung vorfinden. Nördlich und westlich davon setzen sich die ackerbaulichen Freiflächen fort.

5.2. Freiraum

Im Umfeld des ackerbaulich genutzten, ausgeräumten Plangebietes befinden sich in Richtung des Siedlungsbereiches weitgehend eingewachsene Gartenstrukturen mit zum Teil hohem Baumbestand. In Richtung Landschaftsraum wechseln sich ackerbauliche Bereiche mit Wiesen und Aufforstungsflächen ab. Die einzelnen Freiraumbereiche sind durch Wirtschafts- und Erholungswege feinmaschig gegliedert.

5.3. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt südlich der BAB 52, welche Mönchengladbach mit der Landeshauptstadt Düsseldorf verbindet. Die nächstgelegene Abfahrt bzw. Auffahrt 12 Kaarst-Nord, befindet sich in unmittelbarer Nähe (Giemesstraße/Osterrather Straße).

Der Verkehr in die Kaarster Innenstadt läuft über die namensgebende Karlsforster Straße. Sie mündet in der Giemesstraße. Zusätzlich ist das Gebiet über die Buslinie 851 (Haltestelle Roseggerstraße), welche zwischen Elchstraße und den Neusser Stadtwerken generell im Halbstundentakt verkehrt, sowohl an die Kaarster Innenstadt (Haltestellen Rathaus und Maubisstraße) als auch an die Großstadt Neuss (Haltestelle Neuss HBF) angeschlossen.

5.4. Soziale Infrastruktur

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich verschiedene soziale Infrastrukturen:

Spielplätze:

In Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich ein Kinderspielplatz an der Karlsforster Straße im Kreuzungsbereich mit der Goethestraße

Kindertageseinrichtungen:

Im Umfeld des Plangebietes sind mehrere Einrichtungen fußläufig erreichbar (Karlsforster Straße, Alte Heerstraße).

Schulen:

In Kaarst besteht ein Angebot sowohl an Grund- als auch an weiterführenden Schulen. Nächstgelegene Einrichtungen sind die kath. Grundschule Kaarst (Alte Heerstraße), Förderschule Martiniusschule (Halestraße) und städtische Realschule (Halestraße).

Alteneinrichtungen:

Eine Pflege- und Betreuungseinrichtung für Senioren befindet sich unweit der Karlsforster Straße an der Wilhelm-Raabe-Straße.

Der Friedhof Kaarst befindet sich in Nachbarschaft zum Plangebiet am Jungfernweg.

6. Städtebauliche Planung

6.1. Städtebauliches Konzept

Das auf Grundlage des prämierten Wettbewerbsbeitrages entstandene städtebauliche Konzept greift die Ansätze des städtischen Rahmenplans auf und entwickelt eine Ringerschließung zwischen der Karlsforster Straße und der Heinrich-Lübke-Straße. Dabei ist es ein wesentliches Element der Quartiersentwicklung, dass hier keine durchgängige Erschließung im eigentlichen Sinn entsteht, sondern vielmehr eine Abfolge von raumbildenden Spielstraßen-Höfen, die neben der verkehrlichen Erschließung durch die Aufweitungen des Straßenraumes auch nachbarschaftsbildende Aufenthaltsqualitäten „vor der Haustür“ bieten.

Ein Quartiersplatz im Norden als aufgeweiteter Teil der Erschließungsfläche bildet den sichtbaren Übergang vom neuen Wohnquartier zum neu gestalteten Landschaftsraum, der in einer gestalterischen Abfolge mit Spiel- und Freizeitelementen gegliedert ist. Das hier baulich gefasste „Landschaftsfenster“ am Quartiersplatz ermöglicht den Blick in die Landschaft bereits in der Flucht des weiter östlich gelegenen Abschnittes der Heinrich-Lübke-Straße.

Die bauliche Entwicklung des neuen Quartiers erfolgt weitgehend abgestuft; die Mehrfamilienhäuser bilden ein Bindeglied zwischen der dominanten Geschossbebauung im Bestand und der ortstypischen Eigenheimbebauung. Allerdings wird die Privilegierung einer Eigenheimentwicklung am Ortsrand durch die bauliche Fortschreibung der mehrgeschossigen Bestandsbebauung an der Heinrich-Lübke-Straße aufgebrochen, so dass verschiedene Bewohnergruppen von einer guten Wohnlage am Ortsrand profitieren können. Dieser Wohnungsbau am nördlichen Ortsrand erfüllt zugleich Anforderungen an den Schallschutz im Plangebiet. Eine Wohnqualität wird durch die gute (und schallabgewandte) Ausrichtung der Wohnungen nach Süden und die Lage am Quartiersplatz sichergestellt.

In der Gruppe der vier Geschossbauten im Inneren des Gebietes entstehen wohnungsnahe Freibereiche mit privaten Gärten für die Erdgeschosswohnungen und halböffentlichen Flächen für die Gemeinschaft und die Nachbarschaft.

Am Quartiersplatz wird optional eine Fläche für eine wohnungswirtschaftliche Sondernutzung – hier in Form des Mehrgenerationenwohnens in der Gruppe vorgesehen. Das Wohnungsangebot gilt für Familien und ältere Menschen und/oder Behinderte, die gemeinschaftlich in der Gruppe leben und den Alltag im regen Austausch miteinander gemeinsam gestalten wollen. Das Wohnungsangebot in zwei Gebäuden wird ergänzt durch einen Gemeinschaftsgarten, ein Gemeinschaftshaus für Feste und ggf. angeschlossenen Besucherappartement. Private Stellplätze sind an der inneren Planstraße vorgesehen; es wird ergänzend ein Carsharing vorgeschlagen. Alternativ können Stellplätze in der benachbarten Tiefgarage des Geschosswohnungsbaus (s. u.) berücksichtigt werden.

Die Eigenheime in Form von überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern sind straßenbegleitend platziert. Durch die Ausrichtung sind sonnige Gärten garantiert; und durch die Anordnung der Gärten untereinander können sich in den Innenbereichen kleinklimatische Positivmerkmale entwickeln.

Der ruhende Verkehr wird im Geschosswohnungsbau vornehmlich in Tiefgaragen untergebracht; dabei können Einheiten bauabschnittsweise zusammengefasst werden. Ergänzend werden aber auch oberirdische private Parkmöglichkeiten angeboten, um verschiedenen Anforderungen gerecht zu werden.

Die Eigenheimgrundstücke bieten hinreichend Möglichkeiten zur Unterbringung der Pkw in Einzelgaragen oder Carports. Sammelanlagen wie im Bestand werden vermieden. Die öffentlichen Erschließungsstraßen bieten hinreichende Parkplätze für Besucher.

Durch ein kleingliedriges öffentliches und halböffentliches Wegesystem ergibt sich eine gute Vernetzung innerhalb des neuen Quartiers, aber auch zwischen Bestand und neuem Ortsrand.

Abweichend vom städtischen Rahmenplan wird der bestehende Appendix der Karlsforster Straße im Plangebiet nicht an die neue Ringschließung angebunden. Hierzu besteht verkehrstechnisch keine Notwendigkeit, da eine Wendemöglichkeit bereits heute gegeben ist. Damit erfolgt für die vorhandene Bewohnerschaft auch keine besondere zusätzliche verkehrliche Belastung. Eine fußläufige Verknüpfung mit dem Neubauquartier und auch dem neu gestalteten Landschaftsraum stellen weiterhin eine städtebauliche Qualitätsverbesserung der heutigen Struktur dar. Der Fußweg zum neuen Quartier ist bei Bedarf auch durch die Müllabfuhr befahrbar.

Das neue Quartier wird in eindeutigen Quartiersabschnitten zum einen einheitlich mit Flachdächern gestaltet. Diese Dachform ist vornehmlich bei neueren Gebäuden im Umfeld des Plangebietes prägend. Die Dächer können neben einer extensiven Begrünung auch bei allen Gebäudeausrichtungen Photovoltaik-Anlagen aufnehmen. Zum anderen wird angrenzend an den baulichen Bestand, der überwiegend mit Satteldächern gestaltet ist, diese Dachform aufgenommen. So ergeben sich gegliederte Quartiersabschnitte, die sich zu einem harmonischen Gesamtbild zusammenfügen.

Die städtebauliche Planung sieht insgesamt rund 88 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 22 Wohneinheiten in Eigenheimen vor. Auf dem Grundstück des projektierten Mehrgenerationenwohnprojektes können ca. 14-18 Wohnungen entstehen. Somit sind im Plangebiet bis zu 132 Wohneinheiten geplant.

Im neuen öffentlichen Straßenraum sind rund 50 Parkplätze vorgesehen.

6.2. Freiraumkonzept

Das landschaftliche Konzept baut auf dem Fußabdruck der orthogonal parzellierten Landwirtschaftsflächen auf und setzt diese in einen extensiven "Parc agricole" um. Dabei markiert eine Reihung von Säuleneichen die Trennlinie zwischen Siedlung und siedlungsnahem Grün sowie Landschaft und Landwirtschaft, begleitet von einem Weg, der der Linie der Bäume folgt.

Das in Verlängerung der Heinrich-Lübke-Straße entstehende Freiraumband beginnt im Quartier mit einem steinernen Platz, der für kleine Feste, Märkte, für das Skaten und Rollerbladen – oder einfach nur zum Verweilen mit befestigten Bereichen und Sitzmöglichkeiten ausgestattet wird. In diese harten Flächen mischt sich bandförmig Grün - erst als gepflegter Rasen, je weiter nach Westen, desto mehr als Wiese. Die vegetationsfreien Bänder sollen auch für das Aufstellen von Spielgeräten für Kinder, Junggebliebene und Senioren genutzt werden.

Siedlung und Freiraum werden intensiv miteinander verknüpft; die Fläche zwischen Siedlungskante wird als artenreiche Mähwiese sukzessive ausgehagert, um geeignete Standortbedingungen für Kräuter und Gräser zu schaffen, die nach Osten verdichtet mit heimischen Laubbäumen überstellt und gegliedert wird.

6.3. Entwässerung

Gemäß den gutachterlichen Aussagen zur Versickerung (s. Kap. 7.4) soll das auf den privaten Grundstücksflächen im Neubaubereich im Sinne des Landeswassergesetzes auf den privaten Wohngrundstücken über Versickerungsrigolen oder kombinierte Mulden-Rigolen-Systeme versickert werden. Das Regenwasser der Straßen wird über neue in der Planstraße zu erstellende Kanäle der bestehenden Mischwasserkanalisation der umliegenden Straßen zugeführt.

7. Voruntersuchungen

7.1. Verkehrliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist an mehreren Stellen an das umliegende Straßennetz angebunden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in diesem Kontext über eine Fortführung der Heinrich-Lübke-Straße sowie über einen Anschluss an die Karlsforster Straße.

Im Vorfeld des städtebaulichen Wettbewerbs wurde ein Verkehrsgutachten (Verkehrsuntersuchung im Rahmen des B-Plans Nr. 97 „Karlsforster Straße“ in Kaarst, Ergebnisbericht Projekt 15N077 der Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Neuss, 06.11.2015) erarbeitet, wobei die Auswirkungen der entstehenden Neuverkehre auf das umliegende Stra-

Bennetz untersucht wurden. Dabei wurden an den zwei Knotenpunkten Karlsforster Straße / Gimesstraße / Kaiser-Karl-Straße und Gimesstraße / Friedensstraße Leistungsfähigkeitsberechnungen sowohl für den Istzustand als auch für die Prognose durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigen, dass am nicht signalisierten Knotenpunkt Karlsforster Straße / Gimesstraße / Kaiser-Karl-Straße sowohl unter Berücksichtigung der heutigen Verkehrsbelastung als auch bei der prognostizierten Verkehrsbelastung eine mangelhafte Verkehrsqualität vorliegt. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens erhöht sich zwar die maximale Wartezeit, die Qualität des Verkehrsablaufs bleibt jedoch unverändert. Zudem ist zu erkennen, dass bereits heutzutage am Knotenpunkt in der Spitzenstunde kein leistungsfähiger Verkehrsablauf vorliegt.

Am signalisierten Knotenpunkt Gimesstraße / Friedensstraße stellt sich unter den heutigen und auch unter den prognostizierten Verkehrsbelastungen eine ausreichende Verkehrsqualität ein.

Damit ist davon auszugehen, dass durch die Ansiedlung von Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet „Karlsforster Straße“ zwar Auswirkungen auf den Verkehrsablauf im umliegenden Straßennetz hervorgerufen werden, diese jedoch die Verkehrsqualitätsstufe des Verkehrsablaufs im Vergleich zum Istzustand nicht verändern. Eine Überlastung der Knotenpunkte ist gemäß der anzuwendenden Regelwerke ist nicht zu erwarten.

7.2. Immissionen

Auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Straßen, insbesondere der nördlich gelegenen Bundesautobahn A52, wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 97 „Karlsforster Straße“ der Stadt Kaarst, ACCON Köln GmbH, Köln, 09.02.2017) ermittelt und gemäß DIN 18005 beurteilt.

Im Plangebiet sind durch den Straßenverkehr insbesondere zur Nachtzeit Lärmimmissionen über den Orientierungswerten zu erwarten. So zeigt sich, dass tags in großen Teilen des Plangebietes, in dem überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen sind, der Orientierungswert für WA-Gebiete von 55 dB(A) um nicht mehr als 5 dB(A) überschritten wird. Nachts liegen die Immissionspegel jedoch überwiegend über 50 dB(A) und damit deutlich über dem Orientierungswert von 45 dB(A). Pegelbestimmend sind im Plangebiet die Verkehrslärmimmissionen der A52.

Aufgrund der Überschreitungen müssen Vorkehrungen zum Schallschutz ergriffen werden. Zum Schutz des Nachtschlafes ist die Ausweisung bis hinauf zum Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 erforderlich. Für Schlafräume sind ab dem Lärmpegelbereich III zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ können Gebäude mit internen Lüftungseinrichtungen (Niedrigenergiehäuser) ausgestattet werden. Im Bebauungsplan erfolgt entsprechend der gutachterlichen Aussagen eine textliche Festsetzung zu den Anforderungen in den Lärmpegelbereichen III und IV (siehe Kapitel 8.8 Passive Schallschutzmaßnahmen).

Auch für die Außenwohnbereiche (z.B. Gärten, Balkone) sind Anforderungen, wenn auch nicht in dem Maße wie für die Innenräume, tagsüber zu stellen. Das Schallschutzgutachten hat ergeben, dass im Plangebiet größtenteils Immissionspegel unterhalb der Orientierungswertes für WA-Gebiete von 55 dB(A) zu erwarten sind. Nur im nördlichen Planbereich ergeben sich ungünstigere Verhältnisse. Durch die Verkehrslärmimmissionen der Autobahn A52 treten auf den Freiflächen nördlich der geplanten Gebäude sowie an Balkonen der oberen Geschosse Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) auf. Damit liegt der Wert jedoch noch unter dem Schwellenwert von 62 dB(A), der laut des Urteils des OVG Münster vom 16.03.2008 die Schwelle markiere, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten seien.

Zudem sind die wesentlichen Außenwohnbereiche der geplanten Bebauung gemäß dem städtebaulichen Konzept im schallabgewandten Grundstücksbereich mit Südausrichtung vorgesehen, wo durch die Abschirmung der geplanten Gebäude deutlich niedrigere Pegel zu erwarten sind.

Weiterhin wurden die entstehenden Lärmemissionen der Neuverkehre des Plangebietes auf die Bestandsbebauung geprüft. Gemäß der Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung im Rahmen des B-Plans Nr. 97 „Karlsforster Straße“ in Kaarst, Ergebnisbericht Projekt 15N077 der Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Neuss, 06.11.2015) ist mit einem Quell- und Zielverkehr von und zum Plangebiet von ca. 816 Fahrten pro Tag zu rechnen. Daraus ergeben sich Pegeldifferenzen zwischen Bestand und Planung von 1 dB(A) und 3 dB(A). Die absoluten Pegel liegen an den Gebäuden der Karlsforster Straße bzw. der Rossgerstraße im Prognosefall tags bei 58 bis 64 dB(A), nachts bei 52 dB(A), mithin deutlich unter den gesundheitlich bedenklichen Werten von >70 dB(A) tags und >60 dB(A) nachts. Somit wird sich die Geräuschbelastung an der Bestandsbebauung nicht erheblich nachteilig ändern und kann somit vertreten werden. Besondere Anforderungen aus der Planung oder Abwehransprüche ergeben sich daher nicht.

7.3. Artenschutz

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Artenschutzgutachten erstellt (Bebauungsplan Nr. 97 - Kaarst der Stadt Kaarst („Karlsforster Straße“), Ergebnisse der Erfassung rechtlich relevanter Arten und artenschutzrechtliche Prüfung, Dipl.-Biol. Oliver Tillmanns, Grevenbroich, 23.11.2015). Der Gutachter stellt zusammenfassend folgendes fest:

„... Um das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial abschätzen zu können, wurden ... faunistische Erhebungen zum Vorkommen von Fledermaus- und Vogelarten sowie des Feldhamsters durchgeführt. Dabei konnten im Untersuchungsraum nur zwei Fledermausarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und 44 europäische Vogelarten nachgewiesen werden. Die Erfassung des Feldhamsters erbrachte dagegen keine Nachweise. Während mit Großem Abendsegler und Zwergfledermaus beide bei Jagd- oder Transferflügen nachgewiesenen Fledermausarten als planungsrelevant zu betrachten sind, gelten nur acht Vogelarten wegen ihrer landesweiten oder regionalen Gefährdung oder ihres Schutzstatus als planungsrelevant (Bachstelze, Feldlerche, Klappergrasmücke, Mäusebussard, Mehlschwalbe, Sperber, Star, Steinkauz). Für die Zwergfledermaus stellen die Gebäude des Vorhabensbereichs und in seinem Umfeld potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten dar, auch wenn keine Quartiernutzung festgestellt werden konnte, für den Großen Abendsegler Höhlenbäume im südwestlichen Umfeld des Vorhabensbereichs. Die Feldlerche konnte lediglich als Überflieger nachgewiesen werden, der Untersuchungsraum besitzt für sie keine Funktion als Teillebensraum. Mäusebussard, Mehlschwalbe und Sperber wurden lediglich als Nahrungsgäste festgestellt. Bachstelze, Klappergrasmücke, Star und Steinkauz treten im Untersuchungsraum als Brutvogel auf, die Revierzentren der Arten wurden aber nur im Umfeld des Vorhabensbereichs lokalisiert. Innerhalb des Vorhabensbereichs besitzen keine planungsrelevanten Arten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten. Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG für Fledermaus- und Vogelarten – auch häufige Arten – zu verhindern, werden Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Festlegung eines Zeitraums für evtl. Rückschnitte, Erhalt potenzieller Steinkauz-Nahrungsräume, Verminderung von akustischen und optischen Emissionen) dargestellt. Bei Durchführung dieser Maßnahmen kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der im Untersuchungsraum auftretenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der wildlebenden Vogelarten ausgeschlossen werden. Weitere vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen müssen nicht durchgeführt werden, da die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Fledermaus- und Vogelarten unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang nach § 44 Abs. 5 BNatSchG erhalten bleiben. Das Vorhaben ist somit in Bezug auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als zulässig zu bewerten.“

Den Belangen des Steinkauz wird durch die Ausweisung einer Maßnahmenfläche für die Entwicklung einer artenreichen Mähwiese im nördlichen Bereich des Plangebietes Rechnung getragen. Weiterhin erfolgt im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf die Rodungszeiträume. Andere im Gutachten benannte Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens relevant.

7.4. Bodenbeschaffenheit, Versickerungsfähigkeit

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Bodengutachten zur Beurteilung des Baugrundes und der Versickerungsfähigkeit erstellt (Untersuchung Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit Bebauungsplan Nr. 97 „Karlsforster Straße“ in Kaarst, HYDR.O GEOLOGEN und INGENIEURE, Aachen, 27.09.2016). Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Im untersuchten Gebiet steht mit Terrassensedimenten ein tragfähiger Untergrund für Bauwerkslasten aus Ein- und Mehrfamilienhäusern an. Bei nicht unterkellerten Gebäuden, die auf einer Stahlbetonplatte gegründet werden, sollte ein Bodenaustauschpolster in einer Mächtigkeit von 130 cm aus tragfähigem Material eingebaut werden.

Die Untersuchung hat weiterhin ergeben, dass eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern im Untersuchungsgebiet grundsätzlich möglich ist. Bei der Errichtung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 1 m zur Grundwasseroberfläche einzuhalten. Da Grundwasser erst ab ca. 5,0 m unter der Gelände-niveau zu erwarten ist, wird im vorliegenden Fall der Bau von Versickerungsrigolen oder kombinierten Mulden-Rigolen-Systemen innerhalb der Terrassensedimente empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser ein förmliches wasserrechtliches Erlaubnisverfahren erforderlich ist.

7.5. Archäologie

Zwischen Dezember 2016 und Anfang 2017 wurde im Plangebiet eine qualifizierte archäologische Prospektion durchgeführt. Die Anlage von Geosondagen zeigte, dass Begehmungsmaßnahmen möglich und sinnvoll waren. Diese lieferten jedoch nur wenige Funde zu Tage, welche zudem keine eindeutigen Fundkonzentrationen ergaben. Aussagen über das archäologische Potential der Fläche konnten so nur durch Sondagen erzielt werden. Die dabei zu Tage getretenen vorgeschichtlichen Befunde ließen einen latènezeitlichen Siedlungsplatz im Untersuchungsareal nachweisen. Darüber hinaus belegten römische, mittelalterliche und neuzeitliche Befunde eine weitgehend kontinuierliche Nutzung der Fläche. So war insbesondere im Nordwesten und im Südosten des Geländes mit weiteren Siedlungsbefunden zu rechnen. Dies galt verstärkt für den latènezeitlichen Siedlungsbe-reich – durch das eiszeitliche bis römische Kolluvium müssten dort vorgeschichtliche Befunde überlagert und geschützt überdauert haben; wenn auch, wie die mäßige Befunderhaltung der untersuchten Befunde vermuten ließ, in einem mittelmäßigen Erhaltungszustand.

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland hat dieses Ergebnis ausgewertet. So konnte die ursprüngliche Vermutung bestätigt werden. Im Plangebiet wurden Gruben, Pfostengruben und ein Graben angetroffen, der im Zusammenhang mit datierbarem Fundmaterial als mitteleisenzeitliche Siedlung anzusprechen war. Eine römische Grube bestätigte kaiserzeitliche Aktivitäten. Der Bereich der Anlage konnte durch ein dichtes Sondagenetz räumlich gut abgegrenzt werden.

Der identifizierte Konfliktbereich liegt im nordwestlichen Plangebiet im Bereich von festgesetzten Grünflächen, umfasst aber auch Teile des östlich angrenzenden Wohngebietes. Insofern erfolgte im August 2017 eine sog. „Sachverhaltsermittlung“ mit Erweiterungsschnitten in den Bereichen, in denen archäologische Befunde vorgefunden wurden (Abschlussbericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung in Kaarst, Projekt: OV 2017/1033, „Bebauungsplan Nr. 097 "Karlsforster Straße"- Kaarst", Troll Archäologie, Septem-

ber 2017). Der Gutachter kam zu folgendem Ergebnis: „Nach Abschluss einer beauftragten archäologischen Prospektion mit positiver relevanter archäologischer Befundlage wurden im Rahmen einer abschließenden Sachverhaltsermittlung ... im Bereich der geplanten Bebauung vorgeschichtliche Befunde festgestellt. Diese befanden sich an der westlichen Untersuchungsgrenze, so dass zu dem östlich und auch südlich gelegenen Baufeld keine weiteren Erweiterungen der archäologischen Untersuchungen notwendig waren. Es wurde ein vorgeschichtlicher Hausgrundriss dokumentiert, welcher mindestens sechs Pfosten besaß. Eine eisenzeitliche Zeitstellung schien sehr wahrscheinlich. Er setzte sich westlich der Grabungsgrenze bzw. außerhalb der Untersuchungsfläche fort. Da der Bebauungsplan hier eine Grünfläche und keine Bebauung vorsah wurden keine Flächen-erweiterungen vorgenommen.“

Die Ergebnisse der Sachverhaltsermittlung wurden dokumentiert und dem LVR zur Prüfung und Bewertung vorgelegt.

Der LVR teilte darauf hin mit E-Mail vom 06.09.2017 hinsichtlich der Untersuchungsergebnisse mit, dass gegen die vorgesehene Planung keine Bedenken mehr bestehen, da nach dem Ergebnis dieser Grabung innerhalb des Konfliktbereichs keine weiteren archäologischen Befunde mehr zu erwarten sind. Der LVR weist ergänzend darauf hin, dass es allerdings nicht ausgeschlossen sei, dass das aufgedeckte ehemalige Gebäude größer war und weitere Pfosten in die ausgewiesene Grünfläche hineinragen können. Zukünftige Änderungen des Bebauungsplanes, die einen Bodeneingriff dort möglich machen könnten, seien daher auszuschließen.

8. Planinhalt und Festsetzungen

8.1. 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 Einfamilien-, Doppel- 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, sonstige 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.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Damit wird unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Möglichkeit einer guten Durchgrünung des Plangebietes auch eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Die Festsetzung trägt in diesem Sinne auch den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung Rechnung.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 darf die zulässige Grundfläche um die Flächen von Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 erhöht werden.

Das Erfordernis ergibt sich aus der städtebaulichen Konzeption, wonach der ruhende Verkehr im Bereich der Mehrfamilienhausbebauungen vornehmlich in Tiefgaragen untergebracht werden soll, um im Wohnquartier hinreichend private Freiflächen mit entsprechender Aufenthaltsqualität schaffen zu können. Die gezielte flächensparende Kompakt-

heit der Struktur erfordert eine entsprechende Anzahl bereitzustellender Stellplätze, die sinnvoll nur in Tiefgaragen untergebracht werden können und sollen.

Diese über die sog. Kappungsgrenze in Wohngebieten von einer GRZ 0,6 hinaus reichende weitgehende „unterirdische“ Versiegelung der Wohngebiete ist im Hinblick auf die zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen, die im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu vermeiden sind, weitgehend schadlos möglich. Kompensatorisch im Sinne der klimatischen Verhältnisse wirken entsprechende Festsetzungen zur Begrünung der Gebäudedächer und Überdeckung und Begrünung von Tiefgaragendächern. Mit letzterem wird zugleich die gewünschte Aufenthaltsnutzung als Gartenfläche für die Bewohner des Quartiers sichergestellt.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden maximal zulässige Vollgeschosse festgesetzt. Die zulässigen Vollgeschosse werden dabei jeweils den einzelnen in der Planzeichnung dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet. Dabei ist gemäß dem städtebaulichen Konzept eine Staffelung von maximal drei und vier Vollgeschossen im Osten des Plangebietes bis zu zwei Vollgeschossen im Westen und Süden des Plangebietes vorgesehen. Auf diese Weise wird ein angemessener Übergang der vorhandenen Bestandsbebauung östlich des Plangebietes und der süd- und südwestlich anschließenden Einfamilienhausstrukturen geschaffen.

Des Weiteren erfolgt eine Regulierung über Höhenfestsetzungen, welche zum Ziel haben, die neu geplante Bebauung bezüglich der Höhenentwicklung an das städtebauliche Umfeld anzupassen.

Die Regulierung der Höhe der baulichen Anlagen wird in den neuen Wohngebieten, in denen Satteldächer vorgesehen sind, durch die maximale Trauf- und Firsthöhe, in den neuen Wohngebieten mit Flachdächern durch die maximale Gebäudehöhe über Normalnull (ü. NHN) in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt. Geneigte Dächer mit einer Dachneigung von max. 10° gelten ebenso als Flachdächer. Für den Bestandsbereich an der Karlsforster Straße erfolgt eine Festsetzung der Gebäudehöhe, die sich am höchsten Bestandsgebäude orientiert.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch erforderliche haustechnische Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser sowie durch Anlagen zur Solarenergiegewinnung um bis zu 1,5 m überschritten werden. Diese Aufbauten sind von den jeweiligen Außenwänden um mindestens das 1,0-fache ihrer Höhe zurückzusetzen, so dass eine unerwünschte Wirksamkeit für den Betrachter im öffentlichen Raum ausgeschlossen ist.

8.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 6 setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern fest. Hiermit soll eine aufgelockerte Struktur in einer der nachbarschaftlichen Bebauung angepassten Bauweise erfolgen. Die Festsetzung folgt den städtebaulichen Zielen zur Entwicklung von Eigenheimen in den betreffenden Bereichen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 ist eine Festsetzung der offenen Bauweise entbehrlich, da dort überbaubare Grundstücksflächen unter 50 Meter Länge vorliegen. Einschränkungen der Hausformen durch Festsetzungen sind dort nicht vorgesehen. Die Bebaubarkeit richtet sich nach den überbaubaren Grundstücksflächen. Damit können die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Mehrfamilienhäuser flexibel umgesetzt werden.

8.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planurkunde durch Baugrenzen festgesetzt. Diese bilden wesentlich das städtebauliche Konzept ab. Durch eine Bebauungstiefe zwischen 12 m im Bereich der Eigenheimbebauungen und 17 Metern in den Bereichen für den Geschosswohnungsbau sind Vor- und Rücksprünge von Gebäuden und Gebäudeteilen innerhalb der Baufelder möglich und bieten der Bauherrschaft ausreichende Flexibilität.

Nach § 23 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird im Sinne der gewünschten Flexibilität für die Entwicklung von Haustypen im Geschosswohnungsbau weiterhin festgesetzt, dass Balkone in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 bis zu einer Tiefe von 1,50 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Darüber hinaus darf im Eigenheim-Neubauquartier (Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA3) die rückwärtige Baugrenze im EG um bis zu 3,0 m zur Errichtung eines Wintergartens oder einer Terrassenüberdeckung überschritten werden.

Mit dieser Festsetzung wird unter Wahrung der Lage des Hauptbaukörpers eine gewisse Flexibilität hinsichtlich späterer Ausbauwünsche oder der Gartengestaltung gewährleistet.

8.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 und WA6 wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei begrenzt. Das städtebauliche Konzept sieht in diesen Bereichen eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vor. Die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksgrenzen und der Erschließungsanlagen sowie die Anzahl der erforderlichen öffentlichen Stellplätze orientieren sich an dieser geplanten Baustruktur. Eine größere Anzahl von Wohnungen im Plangebiet würde durch ein höheres Verkehrsaufkommen und vermehrt erforderlichen Stellplätzen den Planbereich und die angrenzenden Wohngebiete zu stark belasten.

Aus diesem Grund erfolgt eine Einschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. Die zulässige 2. Wohnung im Gebäude dient bspw. der Einrichtung einer Einliegerwohnung im Sinne des Mehrgenerationenwohnens.

8.6. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Regelungen zur Anordnung oberirdischer Garagen, Carports und Stellplätzen innerhalb der Neubaugebiete dienen der gezielten räumlichen Verteilung im Sinne des städtebaulichen Konzeptes. Sie sind daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen und Carports sind dabei mit einem Mindestabstand von 6,0 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Durch diesen Abstand von Garagen und Carports zur Straßenbegrenzungslinie wird gewährleistet, dass in der Garagen- und Carporteinfahrt ausreichend Platz für einen weiteren Stellplatz zur Verfügung steht.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Die Festsetzung verfolgt das städtebauliche Ziel, die störende Wirkung oberirdisch abgestellter Fahrzeuge im Geschosswohnungsbau durch die Errichtung von Tiefgaragen im Plangebiet zu minimieren und unterstützt die Entwicklung von Freiflächen im Wohngebiet. Durch die Festsetzung ergeben sich flexible Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Baugebiete.

Ergänzend zu möglichen Stellplätzen in Tiefgaragen setzt der Bebauungsplan einige kleinere Flächen für oberirdische Stellplätze fest. In diesem Sinne lässt sich der ruhende Verkehr des Baugebietes gezielt nach den Vorgaben des städtebaulichen Konzepts in hinreichendem Umfang unterbringen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 ist je Baugrundstück nur ein Bereich für eine Ein- und Ausfahrt in einer maximalen Breite von 3,0 m zulässig. Mit dieser Festsetzung soll einer optisch ansprechenden Grüngestaltung der Vorgärten in dem neuen Eigenheimquartier Rechnung getragen und eine erhöhte Versiegelung der Baugrundstücke vermieden werden.

In dem Bestandsbaugebiet WA6 erfolgen keine beschreibenden Festsetzungen.

8.7. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Baugebieten soll die Errichtung von Nebenanlagen mit einer der Gebäude- und Nutzungstypologie sowie der Grundstücksgröße angepassten Größe ermöglicht werden, mit denen ein angemessenes Verhältnis von Bebauung und Freiflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken erzielt wird.

Dementsprechend sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 (Eigenheimgrundstücke) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in der Summe der Flächen bis zu einer Gesamtfläche von max. 10 qm je Baugrundstück zulässig. Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauungen (Allgemeine Wohngebiete WA 4 und WA 5) sind Nebenanlagen in der Summe der Flächen bis zu einer entsprechend größeren Gesamtfläche von max. 30 qm je Baugrundstück zulässig.

Alle Nebenanlagen müssen die maximal zulässige „Versiegelungs-GRZ“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO einhalten und sind auf den von den Straßenverkehrsflächen abgewandten Seite der Grundstücke zu errichten. Damit wird einer optisch ansprechenden Vorgartengestaltung Rechnung getragen.

Nebenanlagen sind z.B. Gartenlauben, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Geräte- und Abstellschuppen etc.

In dem Bestandsbaugebiet WA6 erfolgen keine beschreibenden Festsetzungen.

8.8. Passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Basis der in Kapitel 7.2 dargestellten schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr.97 „Karlsforster Straße“ der Stadt Kaarst, ACCON Köln GmbH, Köln, 09.02.2017) erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zu den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Gebäuden gemäß Lärmpegelbereich III und IV.

Dabei sind Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z.B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereiches ausreichend ist.

Für Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster in Fassaden mit Lärmpegelbereich III und höher besitzen, müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorgesehen werden um nachts aufgrund des Außenlärms hauptsächlich der BAB 52 einen gesunden Schlaf zu ermöglichen.

Auch hier kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn aufgrund von aktiven Lärmschutzanlagen, Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper u. dgl. nachweislich dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

Mit den Festsetzungen kann insgesamt sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewahrt sind.

8.9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Norden und Nordwesten des Plangebietes sowie in einem schmalen Streifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze werden öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestim-

mungen Parkanlage, Spielplatz und Ausgleichsfläche festgesetzt. Diese öffentlichen Grünflächen sollen einerseits für eine Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr dienen, andererseits soll die Aufweitung an der neuen Planstraße in Form eines Quartiersplatzes als Aufenthalts- und Spielbereich für die künftigen Bewohner zur Verfügung stehen. In der Ausgleichsfläche sind die Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (s. u.) umzusetzen. Die festgesetzten Grünflächen fungieren als Vernetzung der neu entstehenden Wohnflächen zum nördlich gelegenen Landschaftsraum und stellen einen geeigneten Abschluss des Siedlungsraumes dar.

8.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vor allem der nördliche und östliche Rand der im Plangebiet liegenden Ackerflächen stellt ein potenzielles Nahrungshabitat für den Steinkauz dar. Um diese Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht durch die Zerstörung von Nahrungsräumen zu beeinträchtigen, wird dieser von künftiger Bebauung freigehaltene Bereich nicht vollständig dicht mit Bäumen oder Gebüsch bepflanzt, sondern im Sinne des Artenschutzes für die Entwicklung einer artenreichen Mähwiese mit lockerem Baumbestand sichergestellt. Es erfolgt die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung einer artenreichen Mähwiese. Sie dient auch der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

8.11. Pflanzgebote für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Errichtung der Allgemeinen Wohngebiete und der damit neu entstehenden Bebauung wird im Vergleich zum jetzigen Zustand des Geltungsbereiches eine Zunahme des Versiegelungsgrades zufolge haben. Gezielte Festsetzungen des Bebauungsplanes können jedoch dazu verhelfen ökologisch wertvolle Grünstrukturen zu entwickeln, die kleinklimatische Positivmerkmale ausbilden können. Hierzu gehören großzügige Gartenbereiche sowie Pflanzgebote und Dachbegrünungen, welche im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt werden.

Auf jedem einzelnen Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Festsetzung dient einer Mindestdurchgrünung der privaten Gärten. Eine Anrechnung auf die ökologische Kompensation erfolgt nicht.

Die Flachdächer der Gebäude des künftigen Wohngebietes sollen extensiv begrünt werden. Die Stärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht soll mindestens 6 cm betragen. Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach unter Berücksichtigung der hohen Gesamtversiegelung abgemildert werden, so dass die Luft über dem Gebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft in das Plangebiet nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem Plangebiet und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen.

Auch die nicht überbauten Decken der geplanten Tiefgaragen sind zu begrünen. Die Stärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht soll mindestens 35 cm betragen. Die Begrünung hat insbesondere die Aufgabe, das Gebiet mit Grün zu gliedern und zu beleben sowie Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt.

Die Anpflanzungsfestsetzung für Pkw-Stellplatzanlagen (ein Baum je fünf Stellplätze) bezieht sich auf die geplanten oberirdischen Stellplatzanlagen im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Die Anpflanzung soll die Pkw-Stellplatzanlagen mit Grün gliedern und beleben. Sie trägt zur Attraktivität des Baugebietes bei und die Pkw-Stellplatzanlage wird beschattet, so dass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

Weiterhin erfolgt im Plangebiet die Festsetzung einer Stückanzahl von zu pflanzenden Bäumen im Straßenraum. Neben der gestalterischen Gliederung des Straßenraumes dienen sie den gleichen ökologischen belangen wie auf den Pkw-Stellplatzanlagen.

Die Festsetzungen dienen insgesamt auch dem Klimaschutz und reduzieren den mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes einhergehenden Versiegelungsgrad. Die reduzierte Versiegelung der Dachflächen sowie die übrigen Pflanzmaßnahmen kompensieren zum Teil die negativen, kleinklimatischen Auswirkungen durch die Versiegelung. Begrünte Dachflächen dienen der Retention von Regenwasser.

8.12. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes des Plangebietes und im Hinblick auf ein harmonisches Einfügen in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden für den Neubaubereich dieses Bebauungsplanes örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW aufgestellt.

8.12.1. Dachform

Im Plangebiet werden zwei unterschiedliche Dachformen festgesetzt. Zum einen erfolgt im Inneren des Plangebietes sowie im nord-östlichen Randbereich die Festsetzung von Flachdächern. Die Festsetzung zielt auf die Ausbildung eines einheitlichen und eigenständigen Quartiers ab. Diese Dachform ist ebenso vornehmlich bei neueren Gebäuden im Umfeld des Plangebietes prägend. Zum anderen werden im Westen des Plangebiets Satteldächer festgesetzt. Diese Dachform folgt der Dachgestaltung des angrenzenden baulichen Bestands. So ergeben sich gegliederte Quartiersabschnitte, die sich zu einem harmonischen Gesamtbild zusammenfügen.

8.12.2. Fassaden- und Dachgestaltung

Fassaden sind mit Ziegelmauerwerk, Klinker und/oder hellem Putz (weiß, grau oder beige) sowie zu maximal 30 % mit Holz (Naturfarben, Holzfarben lasiert oder unbehandelt) zu gestalten. Diese Festsetzung zielt auf eine individuelle aber dennoch harmonische Fassadengestaltung ab, welche den Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum bietet.

Aus Gründen störender Reflektion und Blendwirkung sind hochglänzende / reflektierende Materialien als Dacheindeckung nicht zulässig.

Die genannten Gestaltungsvorschriften gelten auch für Nebengebäude und Garagen.

8.12.3. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper

Für baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (z.B. Doppelhäuser) erfolgt die Festsetzung, dass sie profilgleich (d. h. mit gleicher Sockel-, Trauf- und Firsthöhe, Dachform und -neigung sowie gleichen Materialien und Farben) auszuführen sind. Wird an ein bestehendes Gebäude angebaut, so sind dessen Sockel-, Trauf- und Firsthöhe und dessen Dachform und Dachneigung sowie Material und Farben von Fassaden und Dacheindeckungen zu übernehmen.

Die Festsetzung dient dem Ziel, unterschiedliche Gestaltungsformen zusammenhängender Doppelhaushälften zu vermeiden, da eine unterschiedliche Gestaltung von aneinandergrenzenden Gebäuden in der Gesamtheit negative Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt haben können.

8.12.4. Müllbehälter

Im Sinne einer attraktiven Vorgartengestaltung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen entweder durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola einzufassen oder durch

Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrün sind. Alternativ ist auch eine Unterbringung in Schränken zulässig.

8.12.5. Einfriedungen

Um dem Anspruch einer harmonischen städtebaulichen Raumgestaltung gerecht zu werden und dem grünen Charakter des städtebaulichen Konzepts nachzukommen, werden gestalterische Festsetzungen zur Höhe und Art der zulässigen Einfriedungen der Baugrundstücke getroffen.

In den in der Planurkunde zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Diese Festsetzung soll einen als offen wahrzunehmenden Erschließungsbereich bilden und eine Anonymisierung der einzelnen Baugrundstücke durch hohe Vorgarteneinfriedungen vermeiden. Es dient darüber hinaus auch der Übersichtlichkeit und damit der Verkehrssicherheit im Übergang von Grundstück und Straßenraum.

In übrigen Bereichen sind Grundstückseinfriedungen mit einer Höhe von mehr als 1,0 m zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (gemessen von der Verkehrs- oder Grünfläche) nur in Form von Laubholzschnitthecken zulässig.

Als Ergänzung zu einer Heckenpflanzung sind in der Pflanzung liegende Drahtzäune bzw. Stabgitterzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,2 m zulässig. Die Drahtzäune bzw. Stabgitterzäune müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m zur zugeordneten Grundstücksgrenze aufweisen. Bei einer Kombination von Heckenbepflanzung und Drahtzaun bzw. Stabgitterzaun ist die Heckenbepflanzung hinter den Zaun – ausgehend von den Grundstücksgrenzen – zu pflanzen, so dass die Heckenbepflanzung durch die Zaunanlagen durchwachsen kann und auf der Höhe der Grundstücksgrenzen beschnitten werden kann. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Damit wird eine optisch ansprechende Grüngestaltung im öffentlich wirksamen Bereich gesichert, aber dennoch der Wunsch nach Abgrenzung der Grundstücke unter Sicherheitsaspekten gewahrt.

8.12.6. Vorgärten

Um der Grüngestaltung des Baugebietes gemäß dem städtebaulichen Konzept 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.

8.12.7. Beseitigung v. Niederschlagswasser

Im Sinne des Entwässerungskonzeptes und auf Grundlage des Versickerungsgutachtens erfolgt die Festsetzung, dass das Niederschlagswasser der privaten Neubaugrundstücke auf den jeweiligen Einzelgrundstücken über Versickerungsrigolen oder kombinierten Mulden-Rigolen-Systeme im Untergrund zu versickern ist.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist über das städtische Kanalnetz zu entwässern. Gegen eine Versickerung des Niederschlagswassers von öffentlichen Verkehrsflächen spricht im Plangebiet Folgendes:

Grundsätzlich sind im Plangebiet nur in begrenztem, unzureichendem Umfang Flächen für die Niederschlagswasserversickerung öffentlicher Flächen vorhanden. Das eigentliche Baugebiet ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden kompakt geplant. An den Rändern des Plangebietes sind umfängliche öffentliche Grünflächen festgesetzt, die insbesondere der Erholung und dem Kinderspiel dienen oder als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft benötigt werden:

- Auf den östlichen Grünflächen am Rande des Geltungsbereichs ist ein öffentlicher Geh- und Radweg geplant. Hier liegt zudem ein unterirdischer Kanal.

- Es gibt keine Möglichkeit das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung über die Spielplatzfläche im Nordwesten des Plangebietes zu leiten.
- Die Fläche nördlich des Geschosswohnungsbaus dient dem Allgemeinwohl und sollte nicht als Versickerungsfläche hergerichtet werden, da sie somit nicht mehr zu Ausgleichszwecken nutzbar wäre.

Aufgrund der o. a. Darlegungen ist eine A-Typik des Gebietes in Bezug auf die Vorgaben des WHG und LWG zur Niederschlagswasserbeseitigung festzustellen. Dass auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll daher in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

8.13. Hinweise

Artenschutz

Ein Rückschnitt oder die Rodung von Gehölzstrukturen hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Die evtl. durchzuführenden Arbeiten sind daher zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Rückschnittarbeiten sind dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Ist eine Beschränkung auf diesen Zeitraum nicht möglich, kann die Inanspruchnahme der Vegetationsbestände nur nach vorheriger Kontrolle auf aktuell bebrütete Nester von Vogelarten auch außerhalb des Zeitraums 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Die Nesterkontrolle ist durch einen Fachmann (Biologe, Schwerpunkt Faunistik) durchzuführen. Bei einem Nachweis von aktuell genutzten Nestern heimischer Vogelarten sind die Rückschnittmaßnahmen bis Ende der Nutzung auszusetzen.

Baum- und Vegetationsschutz

Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kaarst vom 16.09.2004 in der Fassung der 1. Änderung vom 25.07.2006 zu berücksichtigen. Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten. Bäume die in einer Entfernung von nur 2,5 Meter von der in der Mitte der Wohnwege verlegten Gasleitung gepflanzt werden sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig.

Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum

Bei der Konzeption von Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum ist darauf zu achten, dass nur Leuchtkörper verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken.

Bodendenkmäler

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, bzw. der Unteren Denkmalbehörde - Stadt Kaarst - nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.

Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. soll möglichst flächensparend erfolgen.

Oberbodenbelastungen

Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss wurden im Plangebiet im Oberboden Überschreitungen der Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die Stoffe Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel und Zink festgestellt. Dies ist gemäß BBodSchV ein Anhaltspunkt dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung zu besorgen ist. Daher ist anfallender Bodenaushub vorrangig auf der betreffenden Fläche bzw. im Umfeld zu verwerten. Sollte der Oberboden jedoch in einem anderen Gebiet verwertet werden, ist § 12 BBodSchV zu beachten. Möglich ist auch das Verbringen zu einer genehmigten Erddeponie.

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland.

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ verwiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Grundwasser

Im Bebauungsplangebiet kann (vereinzelt) mit ansteigendem Grundwasser gerechnet werden. Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW - Abteilung Grundwasser - Auf dem Draap 25, 40221 Düsseldorf erfragt werden.

Das Plangebiet liegt im Randbereich des durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereichs. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser

Die Sammlung und Speicherung der auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen.

Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Absatz 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

Flugverkehr

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 5). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m ü. NN.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einer Schutzzone für zivile Luftfahrt-Navigationsanlagen gem. § 18 a LuftVG. Die Errichtung von Bauwerken ab einer Höhe von 10 m über Grund oder allen Bauhilfsanlagen ist nach entsprechender Anzeige nur mit der positiven Entscheidung des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) zulässig.

Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten, jedoch nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften (u.a. Richtlinien und DIN-Vorschriften) können im Fachbereich III, Technisches Dezernat der Stadtverwaltung, Rathausplatz 23, 41564 Kaarst während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

08.09.2017

