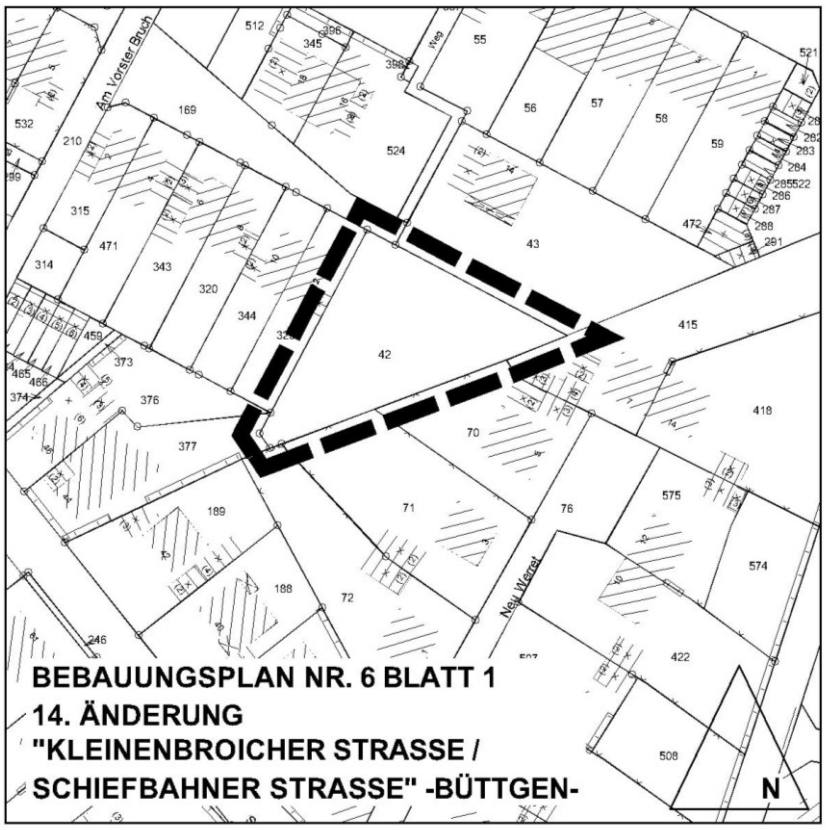
kaarst*

* Bauleitplanung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Kleinenbroicher Straße/Schiefbahner Straße“, Blatt 1 (14. Änderung) - Büttgen -



Bereich 61 - Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung – Januar 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

2. Abgrenzung des Plangebietes
2.1 Räumlicher Geltungsbereich
2.2 Beschreibung des Plangebietes

3. Bestehende planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen
3.1 Regionalplanung Düsseldorf (RPD)
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)
3.3 Bei Aufstellung rechtskräftige Bebauungspläne

4. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

5. Planinhalt und Festsetzungen
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung
5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
5.2.2 Höhe der baulichen Anlage
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen
5.4 Verkehr, Erschließung, Stellplätze
5.5 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten
5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
5.6.1 Dachform
5.6.2 Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

6. Umweltbelange i. d. Planung, Bewertung der städtebl. Auswirkungen
6.1 Voraussetzungen § 13a BauGB
6.2 Baumbestand
6.3 Artenschutz
6.4 Schalltechnische Auswirkungen

7. Beseitigung v. Niederschlagswasser

8. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Kaarst verfolgt seit einigen Jahren in der Spielraumplanung die Strategie, größere und qualitativ anspruchsvollere Spielanlagen zu errichten und dafür kleinere Spielplätze, zum Teil mit Bruttoflächen unter 400qm, aufzugeben.

Hierdurch werden insbesondere Synergieeffekte in der Bewirtschaftung (Instandsetzung und Pflege) erwartet und durch die Umwandlung der Spielflächen zu Baulandflächen ein Beitrag zur Haushaltskonsolidierung geleistet.

Lage des Plangebietes :

Daher hat der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss (PVA) in seiner Sitzung am 08.02.2017 durch mehrheitlichen Beschluss die Verwaltung beauftragt,

für insgesamt neun Spielflächen Bauleitplanverfahren durchzuführen, damit die Voraussetzungen für einen Verkauf der Grundstücksflächen zum Zwecke der Wohnnutzung erfüllt sind.

Die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um die Umwandlung einer Spielplatzfläche in Wohnbauland an der Straße Am Vorster Bruch im Ortsteil Vorst durch Schaffung eines entsprechendes Planrechtes zu ermöglichen. Hierfür werden die nach derzeit geltendem Planrecht als Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzte Fläche, für eine neue Nutzung planungsrechtlich vorbereitet und verbindlich geregelt.

Als allgemeine Planungsziele sind zusammenfassend zu nennen:

- Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine Wohnbebauung,
- Regelung der Bebaubarkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 „Kleinenbroicher Straße / Schiefbahner Straße“, Blatt 1 ist in der Sitzung des PVA am 21.03.2017 beschlossen worden. Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. 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.

Der derzeit gültige Bebauungsplan wurde am 25.08.1966 rechtswirksam.

2. Abgrenzung des Plangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Nr. 6 „Kleinenbroicher Straße / Schiefbahner Straße“, Blatt 1 (14. Änderung) -Büttgen- wird

im Norden durch die Wohnbebauung an der Straße „Am Vorster Bruch“ und die Straße „Am Vorster Bruch“,

im Osten durch die Wohnbebauung an der Straße „Am Vorster Bruch“ und die Straße „Neu Werret“,

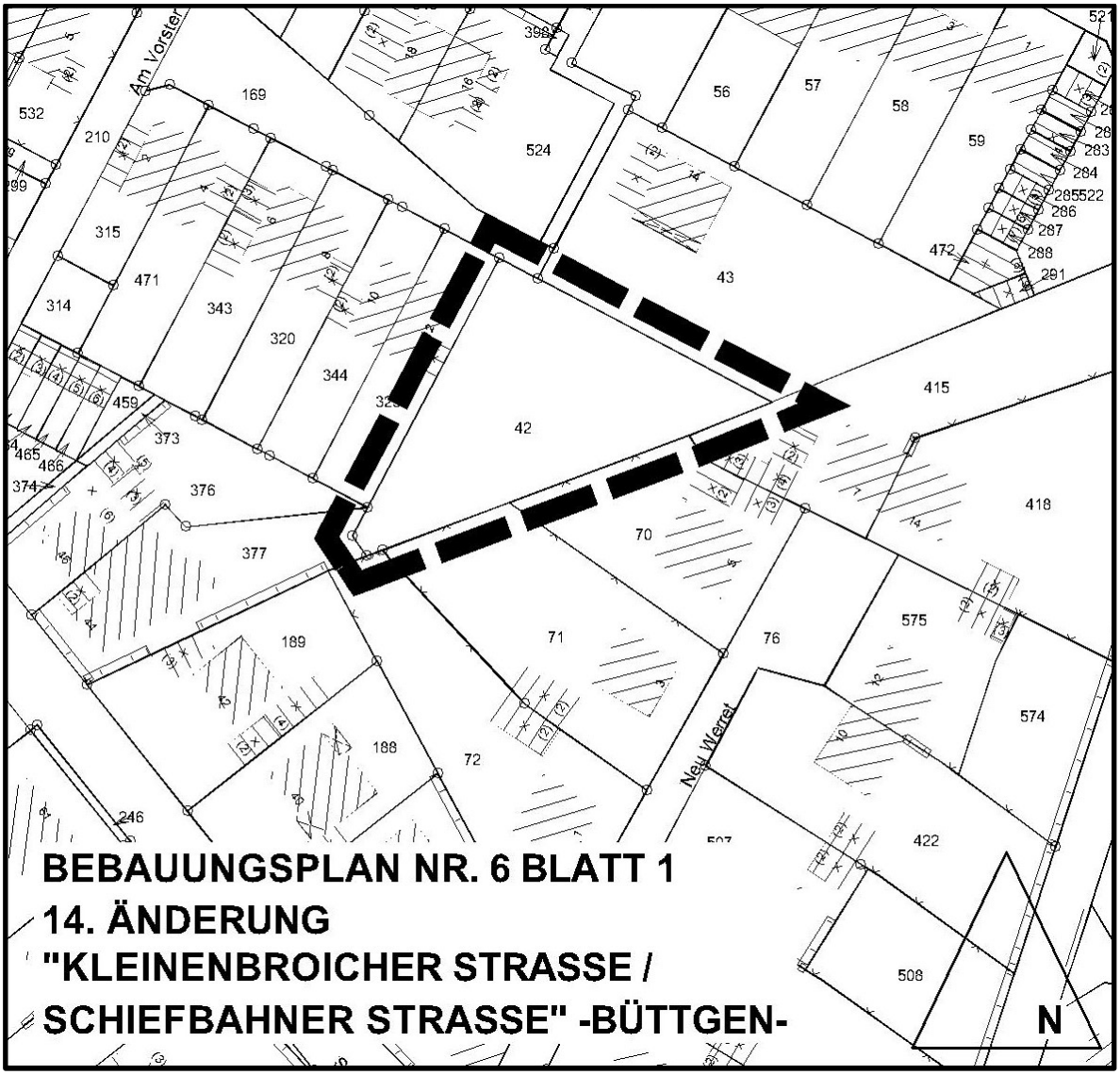
im Süden durch die Wohnbebauung an der Straße Neu Werret

und im Westen durch die Wohnbebauung an der Straße Am Vorster Bruch

begrenzt.

Die Änderung der Bebauungsplanänderung umfasst das Grundstück Gemarkung Büttgen, Flur 29, Flurstück 42. Die genaue Abgrenzung ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 006
„Kleinenbroicher Straße / Schiefbahner Straße“, Blatt 1 (14. Änderung) -Büttgen-:



2.2 Beschreibung des Plangebietes

Der zu überplanende Bereich befindet sich im nord-östlichen Teil des Stadtteils Vorst und ist Teil eines entwickelten Wohngebiets. Das Plangebiet liegt zu allen Seiten von Wohnbebauung oder öffentlichen Verkehrsflächen umgeben. Der zu überplanende Bereich umfasst eine Fläche von ca. 1000 qm. Gegenwärtig ist die Fläche als Spielplatz festgesetzt und genutzt. Das Vorster Stadtteilzentrum am St.-Eustachius-Platz mit den nächsten Möglichkeiten zur Nahversorgung liegt 5 - 10 Gehminuten entfernt.

3. Bestehende planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung Düsseldorf (RPD)

Der Regionalplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Daneben enthält der Regionalplan eine Darstellung der Flächen für Grundwasser- und Gewässerschutz. Die Darstellung ist auch für den in Aufstellung befindlichen Regionalplan Düsseldorf geplant.

Ausschnitt Regionalplan:

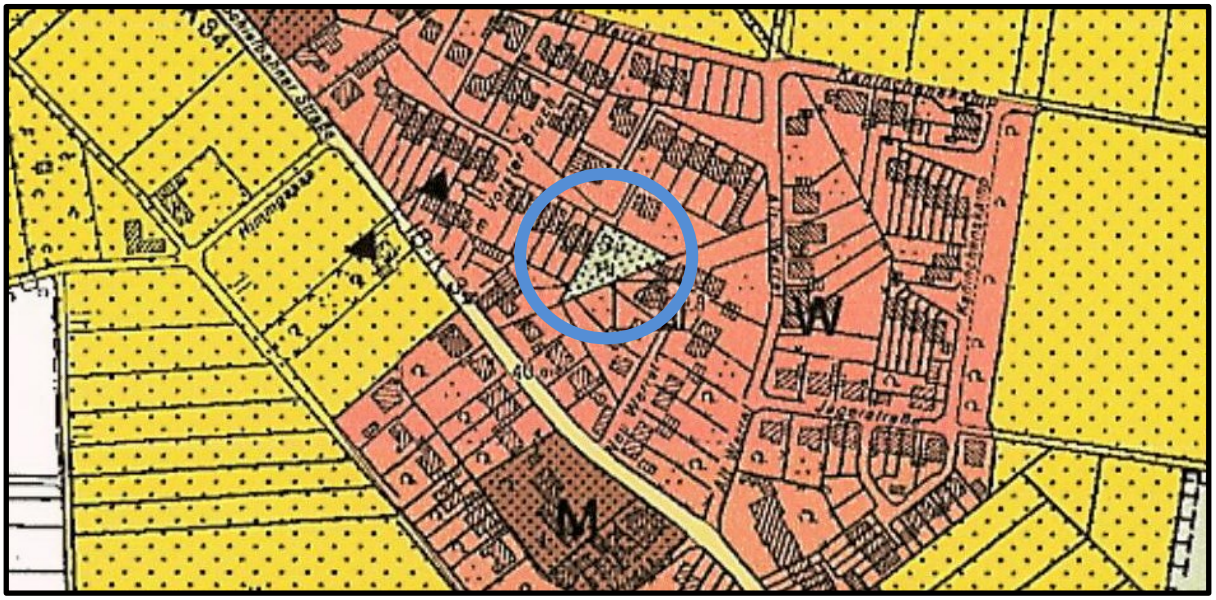
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung Nr. 6 „Kleinenbroicher Straße / Schiefbahner Straße“, Blatt 1 (14. Änderung) -Büttgen- ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst aus dem Jahre 1982 als Grünflächen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 5 BBauG mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Diese Darstellung widerspricht der Festsetzung der vorgesehenen Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet.

Bei der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Kleinenbroicher Straße / Schiefbahner Straße“, Blatt 1 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB angepasst und künftig im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

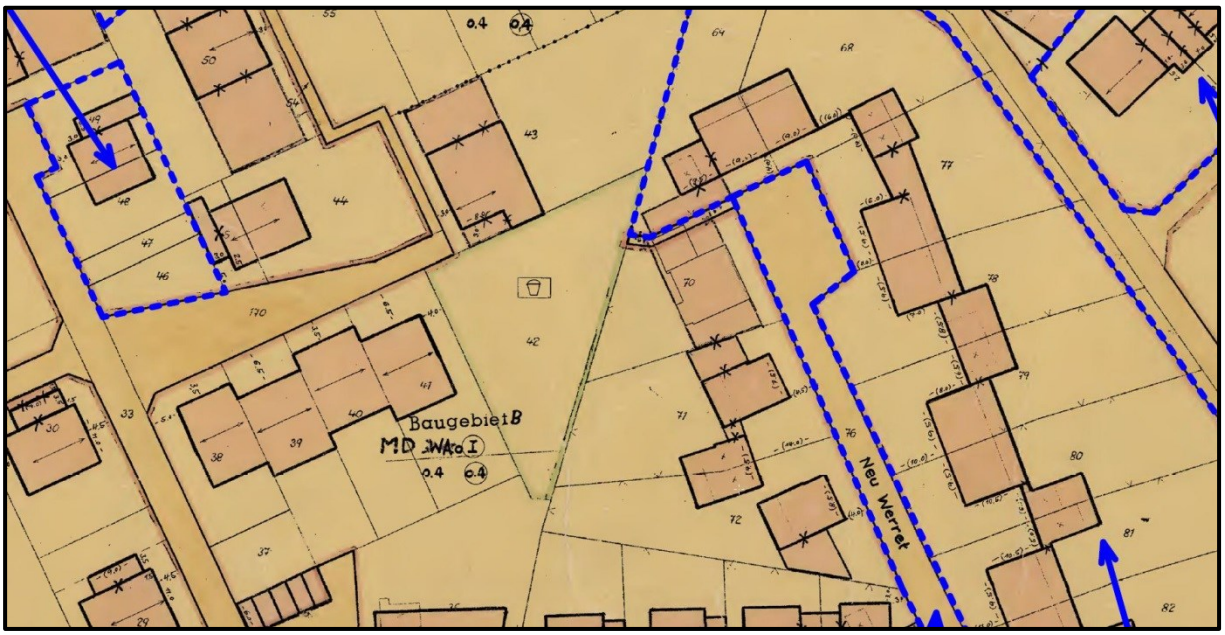
Ausschnitt Flächennutzungsplan:



3.3 Bei Aufstellung rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bereich der 14. Änderung liegt im Geltungsbereich des seit dem 25.08.1966 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6 „Kleinenbroicher Straße / Schiefbahner Straße“ -Büttgen-. Dieser setzt für den Änderungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 6 „Kleinenbroicher Straße / Schiefbahner Straße:



4. Ziele und Zweck des Bebauungsplans

Die Änderung der Bebauungsplanänderung Nr. 6 „Kleinenbroicher Straße / Schiefbahner Straße“, Blatt 1 (14. Änderung) -Büttgen- verfolgt das **Ziel**, eine planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung an der Straße „Am Vorster Bruch“ im Kaarster Stadtteil Vorst zu schaffen. Hierfür soll eine gegenwärtig als Spielplatz genutzte und planungsrechtlich festgesetzte Fläche für eine Wohnbebauung umgenutzt werden.

Die Stadt kommt durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung Ihrer Aufgabe nach, selbst aktiv bauleitplanerisch tätig werden und erfüllt ihren nach § 1 Abs. 3 BauGB übertragenen Auftrag Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Bebauungsplanänderung verfolgt den **Zweck**, den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Ordnung im Sinne der angestrebten Maßnahmen im Innenbereich festzusetzen. Hierzu zählen insbesondere:

- Überbaubare Grundstücksflächen zur Errichtung von Wohngebäuden festzusetzen,
- Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

Die Planung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13a Abs. 2 S.1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S.1 BauGB nicht vorgesehen.

5. Planinhalt und Festsetzungen

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

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Kleinenbroicher Straße / Schiefbahner Straße“, Blatt 1 (14. Änderung) -Büttgen- als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Dies geschieht mit der Absicht, die Festsetzungen des umliegenden Wohngebietes zu übernehmen und ein möglichst einheitliches Planrecht im Gebiet zu gewährleisten. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dem Charakter der umliegenden Wohnbebauung und fügt sich in die Umgebung ein.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff. BauNVO)

Insgesamt soll das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Gebietsausweisung als Allgemeines Wohngebiet bzw. des vorgefundenen Bestandes in der direkten Umgebung festgesetzt werden. Gleichzeitig sollen sich die künftigen Baukörper in die bestehenden Bebauungsstrukturen und in das örtliche Landschaftsbild einfügen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 6 „Kleinenbroicher Straße / Schiefbahner Straße“, Blatt 1 (14. Änderung) -Büttgen- begründen sich wie folgt:

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes unter anderem über die Grundflächenzahl (GRZ) auf das in der Baunutzungsverordnung bestimmte Maß von 0,4 festgesetzt.

Durch die Festsetzungen einer Obergrenze der GRZ im Sinne des § 17 BauNVO wird sichergestellt, dass ein angemessenes Maß an Bebauung mit entsprechendem Freiflächenanteil entsteht und der Charakter des bereits bestehenden Wohngebiets fortgeführt wird.

Ebenso wie bei der Art der baulichen Nutzung (siehe 5.1) werden auch beim Maß der baulichen Nutzung die Festsetzungen des umliegenden allgemeinen Wohngebietes zu Gunsten eines einheitlichen Planrechts übernommen.

5.2.2 Höhe der baulichen Anlage

Erfahrungsgemäß kann durch eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung in Baugebieten im Hinblick auf eine städtebauliche Harmonisierung nicht hinreichend gesteuert werden. Es wird daher zugunsten der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe und einer maximalen Firsthöhe (Vgl. § 16 Abs. 2 Nr. 4) auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Die Regulierung der Höhenfestsetzung hat zum Ziel, die neu geplante Bebauung bezüglich der Höhenentwicklung an das städtebauliche Umfeld anzupassen.

Die maximale Traufhöhe soll 44,00 m ü. NN und die maximale Firsthöhe 49,00 m ü. NN nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Gebäude gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden geplanten öffentlichen Verkehrsfläche.

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

Die Positionierung der überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet eine optimale Grundstücksausnutzung, nimmt Rücksicht auf schützenswertes Bestandsgrün und sichert die Ausbildung eines sonnenreichen Gartens mit Südausrichtung.

Die Anzahl und Größe sowie die Position der Nebenanlagen werden über textliche Festsetzungen begrenzt, um einer zu großen Versiegelung des Plangebiets und einer störenden Häufung von Nebenanlagen, vor allem in den nicht rückwärtigen Grundstücksflächen, entgegenzuwirken.

Durch die textlichen Festsetzungen ist im gesamten Geltungsbereich ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen bis zu 3,0 m in eingeschossiger Bauweise zur Errichtung eines Wintergartens oder einer Terrassenüberdachung zugelassen. Durch die Überschreitungsregelung soll die optimale Ausnutzung der Grundstücke bei gleichzeitiger individueller Ausgestaltung ermöglicht werden.

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

Das Plangebiet wird über die Straße *„Am Vorster Bruch“* erschlossen. Sie ist nicht Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Für eine zukünftige Bebauung müssen die notwendigen Stellplätze nach § 51 Bauordnung NRW (BauONRW) grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

5.5 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. Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten wird deshalb auf zwei Wohnungen pro Gebäude beschränkt.

Auf diesem Weg wird sichergestellt, dass sowohl erhöhten verkehrlichen Belastungen und einer damit verbundenen Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgebeugt wird als auch Bezüge zu den Wohneinheiten der umliegenden Grundstücke hergestellt werden.

5.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB)

In Ergänzung der planungsrechtlichen Festzungen nach dem BauGB werden noch bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW getroffen

5.6.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung das Satteldach festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird ein einheitliches städtebauliches Bild generiert und ein Einfügen neuer baulicher Strukturen gewährleistet.

5.6.2 Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln wird das städtebauliche Ziel gesichert, das Dach in seiner Grundform ablesbar zu lassen und ein das Ortsbild störendes Übermaß an Dachauf- und einbauten bzw. Zwerchgiebeln zu vermeiden. Auch hier werden die privaten Belange eines weitest gehenden Gestaltungsspielraumes der jeweiligen Grundstückseigentümer gewahrt, da die Festsetzungen eine sinnvolle Dachgeschossnutzung nicht beeinträchtigen.

6. Umweltbelange in der Planung, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

6.1 Voraussetzungen § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Kleinenbroicher Straße / Schiefbahner Straße“, Blatt 1 (14. Änderung) -Büttgen- umfasst eine Fläche von ca. 1000 m² und liegt planungsrechtlich im Innenbereich.

Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt. Deshalb wird das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, den verfügbaren umweltbezogenen Stellungnahmen und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

6.2 Baumbestand

Im Plangebiet sind einige mittel- und 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.

6.3 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 einen 985 m² großen Spielplatz, der aus versiegelter Fläche sowie Wiese besteht und im Randbereich von einigen, z.T. großkronigen Laubbäumen sowie kleineren Ziersträuchern bestanden ist. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage und ist von Wohnbebauung und öffentlichen Verkehrsflächen umgeben. Eine Begutachtung des Plangebietes, insb. der Bäume auf Spalten- oder Höhlenquartiere durch den Diplom-Biologen Herrn Tillmanns am 19.06.17 erbrachte, dass das Vorkommen planungsrelevanter Arten mangels geeigneter Strukturen auszuschließen ist. Die vorhandenen Bäume 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.

6.4 Schalltechnische Auswirkungen

Negative schalltechnische Auswirkungen sind aufgrund des Planungsumfanges, der städtebaulichen Rahmenbedingungen der Bebauungsplanänderung (Lage im Stadtgebiet), der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und der damit in Verbindung stehenden zu erwartenden Geräuschimmissionen nicht zu erwarten. Auf die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens wird daher verzichtet.

7. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 1 und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §55 Abs. 2 WHG und § 44 Abs. 1 LWG)

Anfallendes Niederschlagswasser soll im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Es sei denn, es liegt eine Atypik des Gebietes vor. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ei
ne Fläche, die maximal für ein freistehendes Einfamilienhaus bzw. für ein Doppelhaus ausreichend groß dimensioniert ist. Gleichzeitig stehen auf dem Grundstück mehrere Bäume und Gehölzstrukturen, die zwar nicht unter die Baumschutzsatzung fallen, aber dennoch erhaltenswert sind und damit die Größe des nutzbaren Grundstückes verringern.

Aufgrund des im Plangebiet zu erwartenden hohen Grundwasserspiegels von ca. 38 m ü. NHN (Ergebnis einer Anfrage bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss) und einem Geländeniveau von ca. 39,5 m ü. NHN ist eine ortsnahe Versickerung im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG aufgrund der dargestellten hydrogeologischen Gegebenheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur mit einem stark erhöhten Aufwand möglich.

Aus diesen Gründen wird die Einleitung von Niederschlagswasser in das bereits vorhandene und ausreichend dimensionierte Mischsystem festgesetzt.

Es ist den Bauherren freigestellt, nach vorheriger Baugrunduntersuchung und entsprechender Eignung des Grundes, anfallendes Niederschlagswasser ortsnah auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

8. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

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, durch Beschluss vom 21.03.2017, verzichtet.

Der Bevölkerung wurde gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit gegeben, sich in der Zeit vom 15.05.2017 bis einschließlich 26.05.2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Es gingen keine Anregungen aus der Öffentlichkeit ein.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr hat am 27.09.2017 (TOP 10) den Beschluss zur Offenlage gefasst. In der Zeit vom 16.10.2017 bis einschließlich 17.11.2017 wurde die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Die Anregungen und Bedenken aus dem gesamten Verfahren (Behördenbeteiligung und Offenlage) werden in einer Abwägungstabelle dokumentiert und vom Rat abschließend behandelt bzw. abgewogen. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen.

Kaarst, den
Im Auftrag

Bruno Schnur
Bereichsleiter