



Bauleitplanung



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 120 „Meisenweg“ - Kaarst -

Bereich 61 - Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung – 02/2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans
2.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets
2.1	Räumlicher Geltungsbereich
2.2	Bestandsanalyse
2.3	Beschreibung des Plangebiets
3.	Planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen
3.1	Regionalplan
3.2	Flächennutzungsplan
4.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans
5.	Planinhalt und Festsetzungen
5.1	Art der baulichen Nutzung
5.2	Maß der baulichen Nutzung
5.3	Bauweise
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen
5.5	Verkehr, Erschließung, Stellplätze
5.6	Gestaltung
6.	Umweltbelange, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen
6.1	Voraussetzungen § 13a BauGB
6.2	Umweltbelange
6.3	Verkehrliche Auswirkungen
6.4	Altlasten
7.	Beseitigung von Niederschlagswasser
8.	Bürgerbeteiligung - Behördenbeteiligung
9.	Maßnahmen zur Verwirklichung
9.1	Bodenordnung
9.2	Erschließung
9.3	Ver- und Entsorgung
10.	Flächenbilanz

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Meisenweg“ -Kaarst- im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist in der Sitzung des PVA am 21.03.2017 beschlossen worden. In gleicher Sitzung wurde durch Beschluss von der frühzeitigen Beteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörde/TÖB) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die baulichen Strukturen im Geltungsbereich stammen überwiegend aus den frühen 1960er Jahren und weisen keine zeitgemäßen Wohnflächen und Grundrisse auf. Gegenwärtig gibt es im Geltungsbereich keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Um den Eigentümern zeitgemäße Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu ermöglichen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Eine im Geltungsbereich liegende, nicht mehr genutzte ehemalige Spielplatzfläche, wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Dies geschieht im Sinne aus der strategischen Ausrichtung der Stadt Kaarst, die auf die Anlage größerer und qualitativ anspruchsvollerer Spielanlagen zugunsten der Aufgabe von kleineren Kinderspielplätzen setzt und die dadurch freiwerdenden Flächen im Rahmen einer innerstädtischen Nachverdichtung für Wohnnutzungen umwandelt. Hierdurch werden insbesondere Synergieeffekte in der Bewirtschaftung (Instandsetzung und Pflege) erwartet. Gleichzeitig wird so die Möglichkeit geschaffen, im bereits bebauten Innenbereich die vorhandene Wohnbebauung in angemessener Form nachzuverdichten.

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

Als allgemeines Planungsziel ist zusammenfassend die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine zeitgemäße Nachverdichtung eines innerstädtischen Wohngebiets und die Regelung der Bebaubarkeit zu nennen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 „Meisenweg“ -Kaarst- wird

- im **Norden** durch den Meisenweg,
- im **Osten** durch die Schwalbenstraße,
- im **Süden** durch die Adlerstraße und
- im **Westen** durch die Drosselstraße begrenzt.



Luftbild und Geltungsbereich (2013)

Die genaue Abgrenzung ist der nachfolgenden Plandarstellung zu entnehmen:



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 120 „Meisenweg“

Alle Flurstücke im Plangebiet sind Teile der Flur 6 der Gemarkung Kaarst.
 Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 „Meisenweg“: 45, 101, 309, 310, 311, 312, 314, 315, 324, 326, 717, 1263, 1289, 1292.

2.2 Bestandsanalyse

Die nachfolgenden Informationen über die Bestandsbebauung im Plangebiet wurden gemäß Aktenlage ermittelt.



Bestandsanalyse, Stand Oktober 2017

2.3 Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 7945 m².

Der zu überplanende Bereich befindet sich im nordwestlichen Teil der Stadt Kaarst und umfasst ein nahezu komplett entwickeltes Wohngebiet. Entlang der Drossel- und Schwalbenstraße sind alle Grundstücke bebaut. In der Mitte des Geltungsbereichs liegt eine vom Meisenweg zugängliche Grünfläche (ehemalig genutzte Spielfläche) von ca. 1160 m², die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans in eine Wohnbaufläche umgewandelt wird.

Das Plangebiet weist eine offene Bauweise auf und ist derzeit mit einem Doppelhaus und sieben freistehenden Gebäuden bebaut. Alle Gebäude sind mit ein bis zwei Vollgeschossen und mit einem Satteldach ausgebildet. Die Wohngebäude entlang der Drosselstraße weisen jeweils zwei Wohneinheiten auf. Die Wohngebäude entlang der Schwalbenstraße weisen zwei bis vier Wohneinheiten auf. Die Umgebungsbebauung ist von einer vergleichbaren Struktur von Wohnnutzungen geprägt.

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

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

3. Planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan



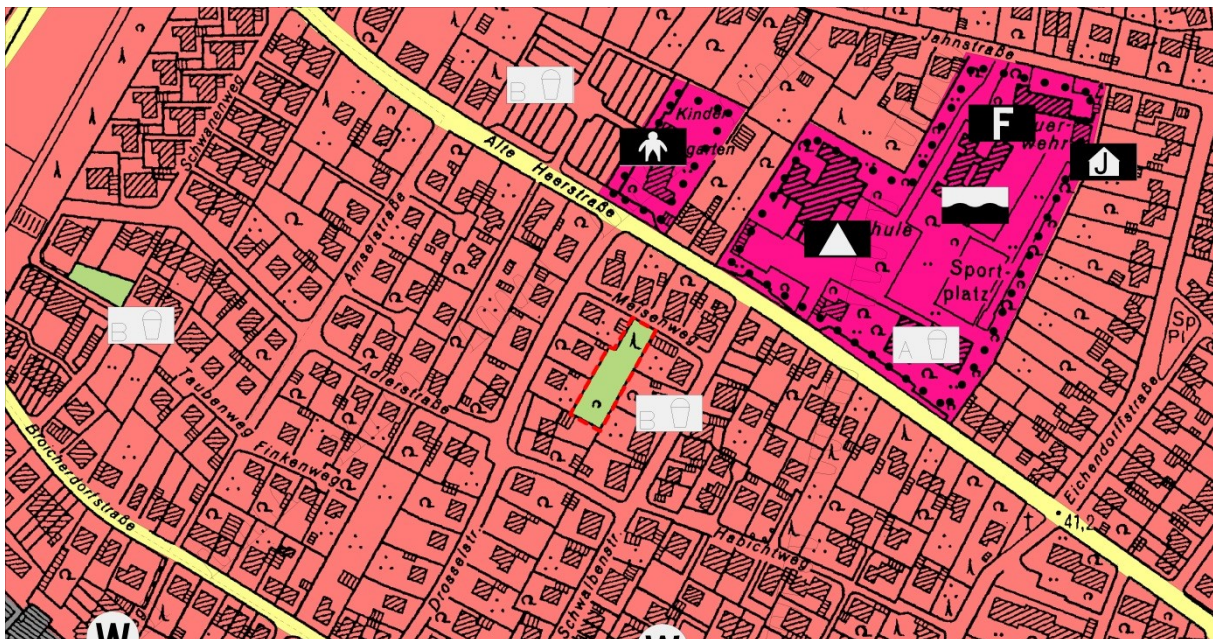
Ausschnitt Regionalplan

Der Regionalplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Daneben enthält der Regionalplan eine Darstellung der Flächen für Grundwasser- und Gewässerschutz.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 „Meisenweg“ -Kaarst- ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst von 1982 überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Ein zentral im Geltungsbereich liegender Bereich, ist als Grünfläche im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Diese Darstellung widerspricht der Festsetzung der vorgesehenen Bebauungsplanaufstellung als Reines Wohngebiet.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Meisenweg“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren. Die ehemalige Spielplatzfläche soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a BauGB angepasst und künftig im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.



Ausschnitt Flächennutzungsplan 1982, Stand August 2017

4. Ziele und Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 120 „Meisenweg“ verfolgt grundlegend das **Ziel**, eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen und eine innerstädtische Nachverdichtung zu ermöglichen.

Ziel ist es, Baufenster festzulegen und weitere Festsetzungen zu bestimmen, die eine zeitgemäße und verträgliche Weiterentwicklung der im Geltungsbereich vorhandenen Wohnbebauung und potenzielle Neubauten ermöglichen und dabei die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigen. Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplan Nr. 120 „Meisenweg“ das Ziel, auf einer nicht mehr genutzten

Grünfläche die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung zu schaffen. Hierfür soll eine gegenwärtig als Spielplatz genutzte und planungsrechtlich festgesetzte Fläche umgenutzt werden.

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

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

- Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- Festsetzung der Bauweise,
- Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen zur Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden,
- Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe und der Anzahl der Vollgeschosse,
- Festsetzung der Dachform.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 120 „Meisenweg“ handelt es sich um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Planung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S.1 BauGB nicht vorgesehen.

5. 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 des Bebauungsplanes Nr. 120 „Meisenweg“ als Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt.

Dies geschieht mit der Absicht, die Festsetzungen des Bebauungsplans an die Gegebenheiten der umliegenden Wohnbebauung anzupassen, um ein einheitliches Wohngebiet zu gewährleisten. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht somit dem Charakter der umliegenden Wohnbebauung und fügt sich in die Umgebung ein.

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

Die planzeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 120 „Meisenweg“ -Kaarst- begründen sich wie folgt:

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,3 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120 „Meisenweg“ wird die Obergrenze für Reine Wohngebiete (GRZ 0,4) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO deutlich unterschritten.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlage

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

Da allein über die Anzahl der Vollgeschosse keine Regulierung der Gebäudehöhe möglich ist, werden für die Gebäude im Geltungsbereich Höhenbegrenzungen, in Form von maximal zulässiger Gebäude- und maximal zulässiger Wandhöhe, festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen sowie in der Planzeichnung sind für den gesamten Geltungsbereich eine maximale Wandhöhe von ca. 7 Meter und eine maximale Gebäudehöhe von ca. 10,50 Meter festgesetzt. Die Regulierung der baulichen Höhe hat zum Ziel, die Entwicklung der Bebauung bezüglich der Höhe, an das städtebauliche Umfeld anzupassen.

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

5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt, um eine bandartige Bebauung zu verhindern. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird nicht nur die derzeitige Bauweise im Plangebiet fortgeführt, sondern auch die offene Bauweise der Umgebung aufgenommen.

In dem als WR1 festgesetzten Bereich sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig. Der derzeit vorhandene Charakter von Einzel- und Doppelhäusern entlang der Wohnstraßen (Drosselstraße und Schwalbenstraße) soll in offener Bauweise fortgeführt werden.

In dem als WR2 festgesetzten Bereich, der zentral im Geltungsbereich liegt, ist die Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt, um eine aufgelockerte Bebauung mit ausreichend Grün- und Freiflächen im „Inneren“ des Geltungsbereichs zu gewährleisten.

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

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

Die Baufenster orientieren sich überwiegend an der bereits vorhandenen Bebauung. Um einer Nachverdichtung gerecht zu werden richtet sich die Größe der Baufenster an der Fläche des heutigen Wohnraumbedarfs.

In dem als WR1 gekennzeichneten Bereich, sind die Baugrenzen als flurstücksübergreifende Baufenster ausgebildet, die sich entlang der Drossel- und Schwalbenstraße anordnen. Die straßenzugewandten Baugrenzen entlang der Drossel- und Schwalbenstraße verlaufen in einem Abstand von ca. 3 – 7 Meter zu den Straßenverkehrsflächen. Dadurch wird die Entstehung einer straßenparallelen Bauflucht gewährleistet und eine ausreichend dimensionierte Vorgartenzone zu den öffentlichen Straßenräumen geschaffen, die einer Neubebauung unmittelbar an der Grenze der Straßenverkehrsflächen entgegenwirkt.

In dem als WR2 gekennzeichneten Bereich, der zentral im Geltungsbereich liegt und über den Meisenweg erschlossen wird, sind zwei einzelne Baufenster festgesetzt, die jeweils ausreichend für die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses dimensioniert sind.

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

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

5.4.1 Vorgartenbereiche

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

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

Der Geltungsbereich wird von vier Straßen umgeben, welche die Erschließung fast aller Grundstücke im Plangebiet gewährleisten.

Die im Osten liegende Schwalbenstraße sowie die im Westen gelegene Drosselstraße, sind als Wohnstraßen ausgebildet und mit einer Tempo-30-Zone

versehen. Im Norden verläuft der Meisenweg und im Süden die Adlerstraße, die beide als Wohnweg, mit ebenfalls einer Tempo-30-Zone, ausgebildet sind. Die Erschließung des noch nicht bebauten Flurstücks 312 erfolgt über den Meisenweg. Der rückwärtige Bereich dieses Grundstücks kann über einen Privatweg, der mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (GFL) belastet wird, erschlossen werden.

Grundsätzlich müssen für alle künftigen Neubauten im gesamten Geltungsbereich die notwendigen Stellplätze nach Bauordnung NRW (BauONRW) auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

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

5.6.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Dachform „geneigte Dächer“ mit einer Dachneigung von 25-45° festgesetzt. Die festgesetzte Form orientiert sich an den Dachformen im Plangebiet sowie an der umliegenden Bebauung. Durch die Festsetzung wird ein einheitliches städtebauliches Bild generiert und ein Einfügen neuer baulicher Strukturen gewährleistet.

5.6.2 Einfriedungen und Müllbehälter

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

5.6.3 Gestaltung der Vorgärten

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

6. Umweltbelange, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

6.1 Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 „Meisenweg“ umfasst eine Fläche von ca. 7945 m² und liegt planungsrechtlich im Innenbereich.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Wohnbaufläche mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

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 ohne eine Einzelfallprüfung angewendet werden.

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.

6.2 Umweltbelange

Boden

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

Klima/Luft

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

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

Baumbestand

Im Plangebiet sind großkronige Laubbäume vorhanden, die zum überwiegenden Teil auf der ehemaligen Spielplatzfläche stocken. Hierzu gehören 3 Bergahorn-Bäume und 2 Silberahorn-Bäume. Für die Bestandsbäume gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kaarst vom 16.09.2004 i.d.F. der 1. Änderung vom 25.07.2006.

Artenschutz

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

Beim Plangebiet handelt es sich um eine ca. 7.945 m² große Fläche, die überwiegend bereits bebaut ist. Lediglich eine mittig gelegene, ehemals als Spielplatz genutzte Freifläche (ca. 1.160 m² groß) wird einer Nachverdichtung zugeführt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage und wird von Wohnbebauung und öffentlichen Verkehrsflächen umgeben. Es weist im bereits bebauten Bereich strukturarme Gärten auf. Die ehemalige Spielplatzfläche besteht aus einer Wiese, die im Randbereich von einigen, z.T. sehr großkronigen Laubbäumen bestanden ist, welche den ökologischen Wert des Gebietes erhöhen. Sträucher sind nicht vorhanden. Eine Begutachtung der Fläche, 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.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Bestandsgebäude Fledermäusen (insb. Zwergfledermäusen) als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen.

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

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

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

6.3 Verkehrliche Auswirkungen

Da der Großteil des Plangebiets bereits bebaut und erschlossen ist und lediglich zwei weitere Einzelhäuser in dem als WR2 gekennzeichneten Bereich gebaut werden können, sind keine verkehrlichen Auswirkungen im Zuge der Nachverdichtung zu erwarten.

Infolge einer möglichen Neubebauung in Form von zwei Einzelhäusern in dem als WR2 gekennzeichneten Bereich, ist wenn dann nur in geringfügigem Maße mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Das vorhandene Straßennetz ist als ausreichend leistungsfähig einzuschätzen. Deshalb werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine Änderungen an den öffentlichen Straßen und deren Verkehrsfunktion vorbereitet. Das angrenzende Straßennetz in seinem Bestand bleibt unverändert.

6.4 Altlasten

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

7. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996

erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Im Plangebiet handelt es sich lediglich um das Flurstück 312, das erstmalig nach dem 1. Januar 1996 bebaut wird. Der Grundwasserstand im Geltungsbereich beträgt ca. 36,80 Meter über NHN. Mit Bezug auf die vorhandenen Geländehöhen und der Bodenbeschaffenheit vor Ort sowie nach Rücksprache mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde, ist davon auszugehen, dass eine Versickerung möglich ist.

Da es sich um ein bis zwei Grundstücke handelt, wurde auf ein Bodengutachten verzichtet. Gegebenenfalls sind im Rahmen der Genehmigungen der Bauvorhaben ergänzenden Untersuchungen vorzunehmen.

8. Bürgerbeteiligung – Behördenbeteiligung

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

Es bestand im Zeitraum vom 15.05.2017 bis einschließlich 26.05.2017 die Möglichkeit, Informationen über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans zu erhalten. Es wurde der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der Frist gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gegeben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr hat am 29.11.2017 (TOP 8) den Beschluss zur Offenlage gefasst. In der Zeit vom 03.01.2018 bis einschließlich 05.02.2018 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.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung und Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Meisenweg“ ist aufgrund der bereits vorhandenen Grundstückssituation keine Bodenordnung in Form eines Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

9.2 Erschließung

Bis auf den rückwärtigen Bereich des noch nicht bebauten Flurstücks 312 sind alle weiteren Flurstücke im Plangebiet über das vorhandene Straßennetz erschlossen. Die Erschließung des rückwärtigen Bereichs des Flurstücks 312 erfolgt von dem Meisenweg aus über einen Privatweg.

9.3 Ver- und Entsorgung

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

10. Flächenbilanz

Fläche	Größe in m ²
Gesamtes Bebauungsplangebiet	7.945
Bauland WR 1	6.395
Bauland WR 2	1.161
Verkehrsfläche	389

Kaarst, den 19.02.2018
Im Auftrag

Bruno Schnur
Bereichsleiter