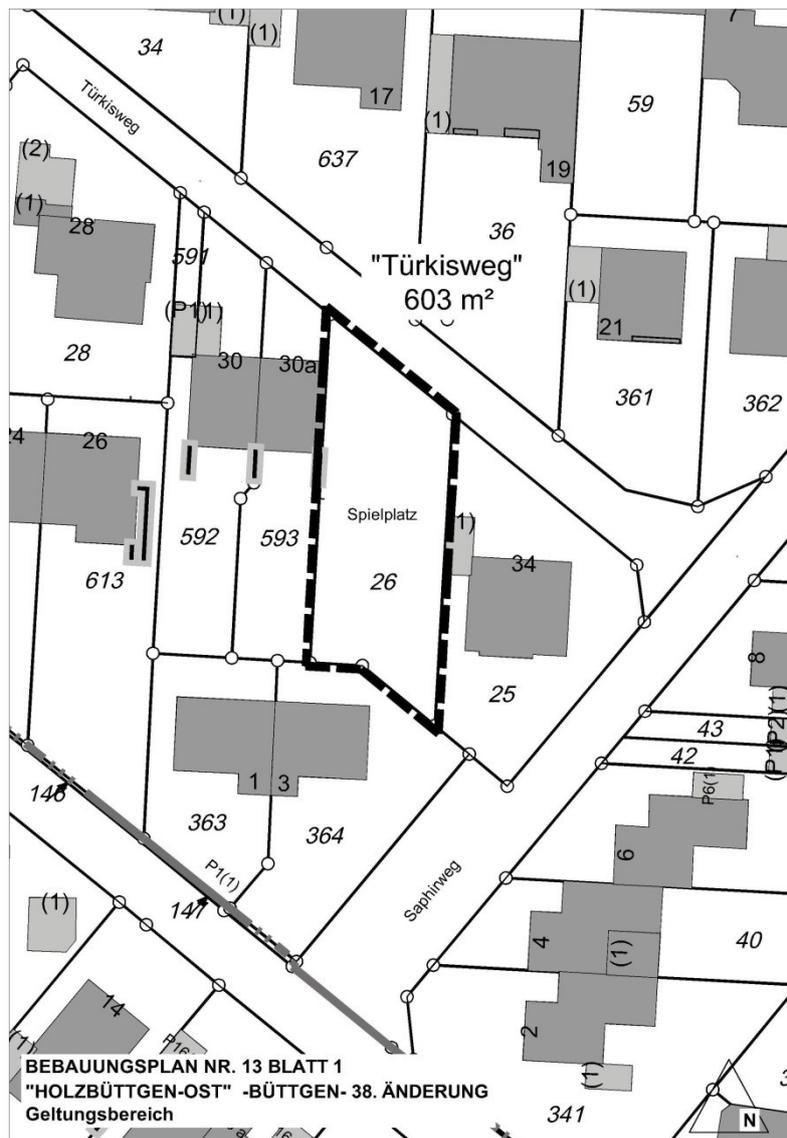




*** Bauleitplanung**



**Städtebauliche Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 13 Blatt 1
„Holzbüttgen Ost“ -Büttgen-, 38. Änderung**

Bereich 61 - Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung – September 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.2 Beschreibung des Plangebiets

3. Übergeordnete Planungen

- 3.1 Regionalplan
- 3.2 Flächennutzungsplan
- 3.3 Bebauungsplan

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

5. Planinhalt und Festsetzungen

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen
- 5.4 Verkehr, Erschließung, Stellplätze
- 5.5 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten
- 5.6 Gestaltung

6. Umweltbelange, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

- 6.1 Voraussetzungen § 13a BauGB
- 6.2 Baumbestand
- 6.3 Artenschutz
- 6.4 Schalltechnische Auswirkungen

7. Beseitigung von Niederschlagswasser

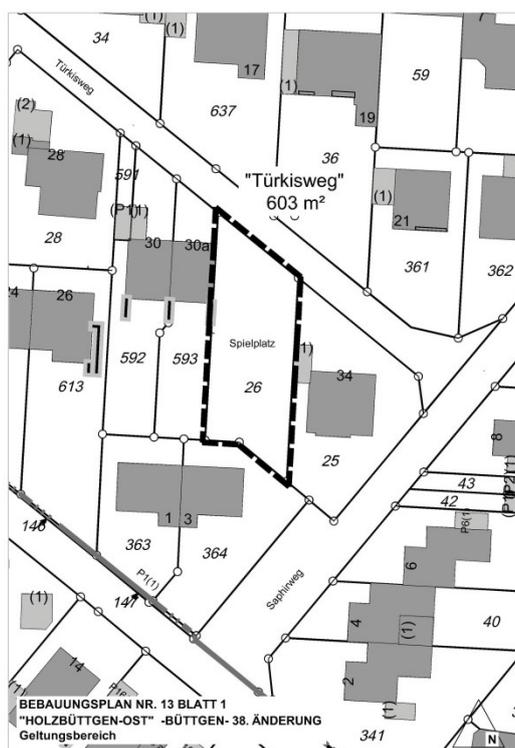
8. Bürgerbeteiligung - Behördenbeteiligung

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 Blatt 1 „Holzbüttgen Ost“ -Büttgen-, 38. Änderung umfasst das Flurstück 26, Flur 11, Gemarkung Büttgen und grenzt an den Saphirweg im Stadtteil Holzbüttgen.

Die genaue Position des Flurstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der nachfolgenden zeichnerischen Darstellung zu entnehmen:



2.2. Beschreibung des Plangebiets

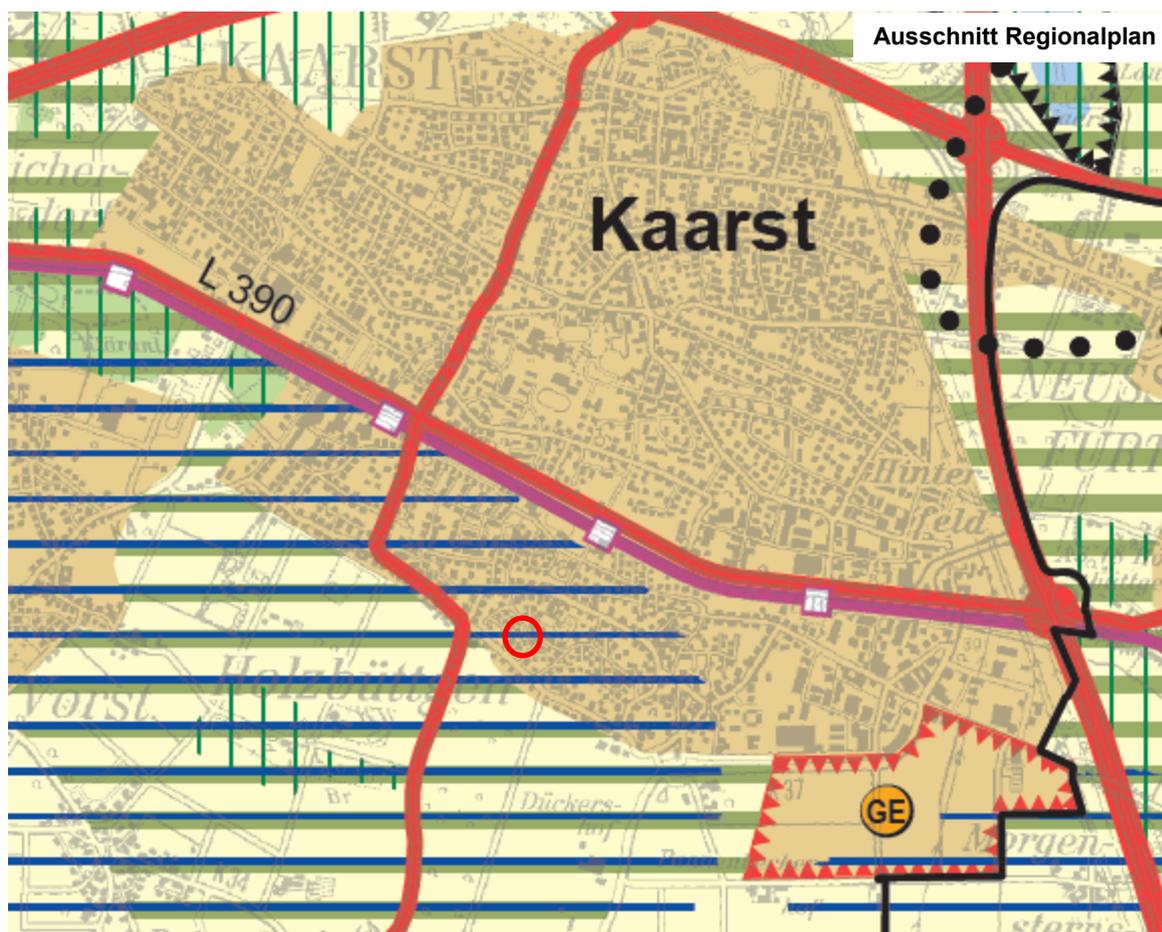
Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von rund 600 m². Gegenwärtig ist die Fläche als Spielplatz festgesetzt und wird entsprechend genutzt.

Der zu überplanende Bereich befindet sich im Osten des Stadtteils Holzbüttgen, in unmittelbarer Nähe des Friedhofs Holzbüttgen. Als Teil eines nahezu komplett entwickelten Wohngebiets ist der Bereich von allen Seiten von Wohnbebauung oder öffentlichen Verkehrsflächen umgeben.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Daneben enthält der Regionalplan eine Darstellung der Flächen für Grundwasser- und Gewässerschutz. Die Ausweisung ist auch für den in Aufstellung befindlichen Regionalplan Düsseldorf geplant.

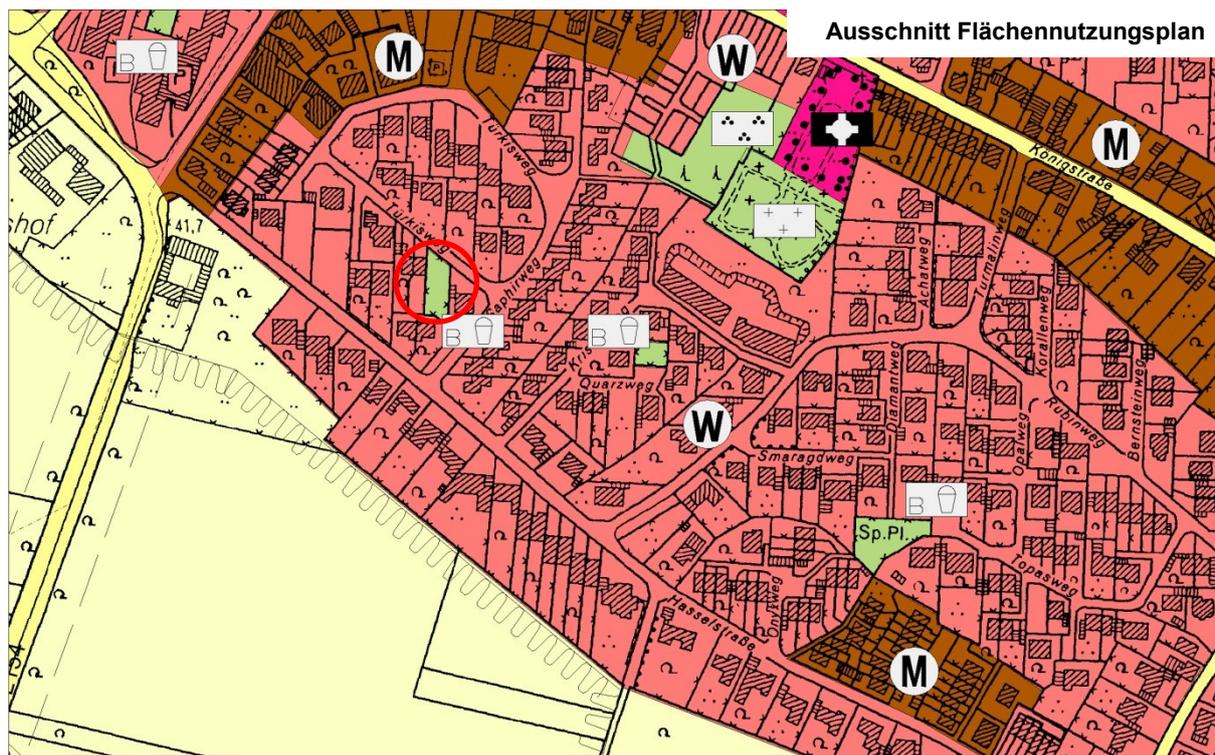


3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich der 38. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Blatt 1 „Holzbüttgen Ost“ -Büttgen- ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst von 1982 als Grünfläche dargestellt.

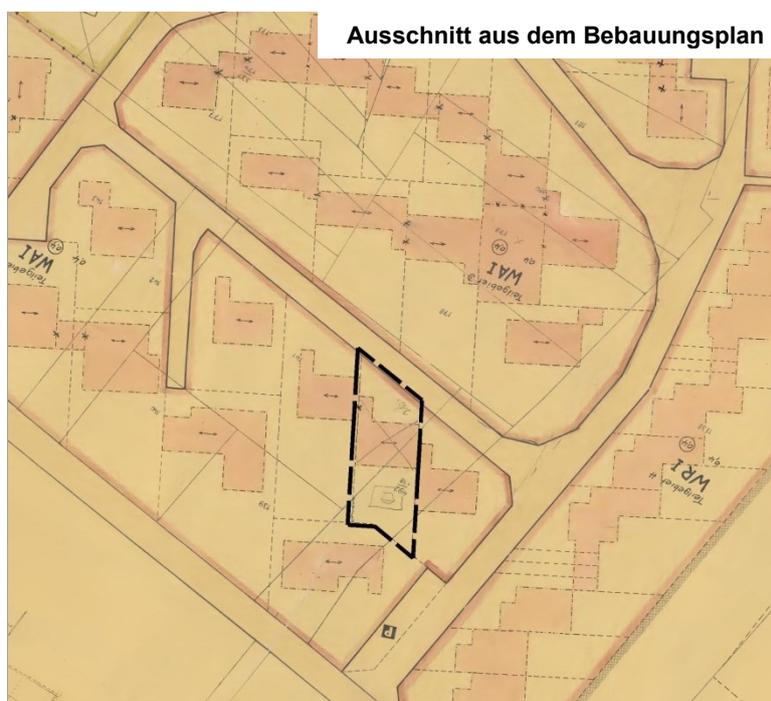
Diese Darstellung widerspricht der Festsetzung der vorgesehenen Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet.

Bei der 38. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Blatt 1 „Holzbüttgen Ost“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB angepasst. Der zu überplanende Bereich wird künftig im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt



3.3. Bebauungsplan

Der Bereich der 38. Änderung liegt im Geltungsbereich des seit dem 15.11.1966 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.13 Blatt 1 „Holzbüttgen Ost“ -Büttgen-. Dieser setzt für den Änderungsbereich eine Grünfläche im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.



4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die 38. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Blatt 1 „Holzbüttgen Ost“ verfolgt das Ziel, auf einer nicht mehr genutzten Spielplatzfläche die planungsrechtliche Grundlage für eine zusätzliche Wohnbebauung zu schaffen. Hierfür soll eine gegenwärtig als Spielplatz genutzte und planungsrechtlich festgesetzte Fläche umgenutzt werden.

Die Stadt kommt, in Anbetracht des stetig wachsenden Wohnraumbedarfs, Ihrer Aufgabe nach, in diesem Bereich selbst aktiv bauleitplanerisch tätig zu werden. Im Sinne ihrer Planungshoheit im Gemeindegebiet erfüllt sie den ihr 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 Nachverdichtung im Innenbereich festzusetzen. Hierzu zählen insbesondere:

- überbaubare Grundstücksflächen zur Errichtung von Wohngebäuden,
- Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung.

Die Planung wird 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 Geltungsbereich der 38. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Holzbüttgen Ost“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Dies geschieht mit der Absicht, die Festsetzungen des umliegenden Wohngebiets zu übernehmen und ein einheitliches Planrecht im Gebiet zu gewährleisten. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht somit dem Charakter der umliegenden Wohnbebauung und fügt sich in die Umgebung ein.

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.

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

Die planzeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in der 38. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Blatt 1 „Holzbüttgen Ost“ -Büttgen- begründen sich wie folgt:

5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) auf das in der Baunutzungsverordnung bestimmte Maß von 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 sichert eine bauliche Dichte, die den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines Wohnquartiers mit hohen Grünanteilen entspricht. Durch die Festsetzung einer Obergrenze der GRZ soll sichergestellt werden, dass im Bereich der Wohnbebauung trotz der geplanten Nachverdichtung eine aufgelockerte Bebauung bestehen bleibt, die einen entsprechenden Freiflächenanteil aufweist und den Charakter des Wohngebiets wahrt.

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

5.2.2. Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlage

Für das Plangebiet wird eine maximal zulässige Anzahl von einem Vollgeschoss festgesetzt. 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 Trauf- und maximal zulässiger Firsthöhe, festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen sowie in der Planzeichnung sind für den gesamten Geltungsbereich eine maximale Traufhöhe von ca. 4,50 Meter und eine maximale Firsthöhe von ca. 8,50 Meter festgesetzt. Die Regulierung der baulichen Höhe und der Geschossigkeit erfolgt mit dem 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.

Die Regulierung der Höhenfestsetzungen hat zum Ziel, die neu geplante Bebauung bezüglich der Höhenentwicklung an das städtebauliche Umfeld anzupassen.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist aus dem ursprünglichen Planrecht der angrenzenden Grundstücke entwickelt, fügt sich in die bestehende Bebauung ein und soll die Errichtung eines Einfamilienhauses ermöglichen.

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

Der Geltungsbereich ist über den Türkisweg an das öffentliche Straßennetz angebunden. Dieser weist eine Breite von 7 Metern auf.

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. Dadurch wird die Anzahl der innerhalb der Wohngebäude unterzubringenden Wohnungen auf den Grundstücken begrenzt. Es sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird nicht nur die bauliche Ausprägung bestimmt, sondern auch die Anzahl der Kraftfahrzeuge und das damit verbundene verkehrliche Aufkommen gesteuert.

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

5.6.1. Dachform

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Satteldach mit einer Dachneigung von 30 – 45° festgesetzt. Durch die Festsetzung wird ein einheitliches städtebauliches Bild generiert und ein Einfügen eines neuen Baukörpers gewährleistet.

5.6.2. Gestaltung der Vorgärten

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

6. Umweltbelange

6.1. Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Der Geltungsbereich der 38. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Blatt 1 „Holzbüttgen Ost“ umfasst eine Fläche von 603 m² und liegt planungsrechtlich im Innenbereich. Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Aufgrund der Flächengröße liegen die Voraussetzungen für besagtes Verfahren vor.

Es ist geplant, den Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festzusetzen.

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 vier geschützte Bäume vorhanden, von denen die Eiche als erhaltenswert einzustufen ist. Die Planung ermöglicht den Erhalt der Eiche, wohingegen zwei der Ahornbäume aufgrund der Garagenzufahrt gefällt werden müssen. 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 600 m² großen aufgegebenen Spielplatz. Die (teil-) versiegelte Fläche wird von einer randlichen Gehölzbegrünung eingefasst. Außer einem alten Obstbaum sind keine ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen vorhanden (v.a. Kirschlorbeer). Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage und ist von Wohnbebauung und Verkehrsflächen umgeben. Eine Begutachtung des Plangebietes, insb. der Bäume auf Spalten- oder Höhlenquartiere durch den Diplom-Biologen Herrn Tillmanns am 01.02.18 erbrachte, dass das Vorkommen planungsrelevanter Arten mangels geeigneter Strukturen auszuschließen ist. Die vorhandenen Gehölze können lediglich nicht planungsrelevanten Brutvogelarten (sog. „Allerweltsarten wie Amsel) als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung.

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

6.4. Schalltechnische Auswirkungen

Negative schalltechnische Auswirkungen sind aufgrund des Planungsumfangs, der städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplans (Lage im Stadtgebiet), der Festsetzungen 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)

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 Geltungsbereich handelt es sich um das Flurstück 97, das erstmalig nach dem 1. Januar 1996 bebaut wird. Aufgrund des im Plangebiet zu erwartenden Grundwasserspiegels von ca. 36,90 m ü. NHN (Ergebnis einer Anfrage bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss) und einem Geländeniveau von ca. 39,0 m ü. NHN ist davon auszugehen, dass eine ortsnahe Versickerung im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG möglich ist. 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 12.03.2018 bis zum 23.03.2018 die Möglichkeit, Informationen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der geplanten Nachverdichtung zu erhalten. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der Frist gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gegeben. In dieser Zeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr hat am 25.04.2018 (TOP 7) den Beschluss zur Offenlage gefasst. In der Zeit vom 28.05.2018 bis einschließlich 30.06.2018 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.

Kaarst, den
Im Auftrag

Bruno Schnur
Bereichsleiter