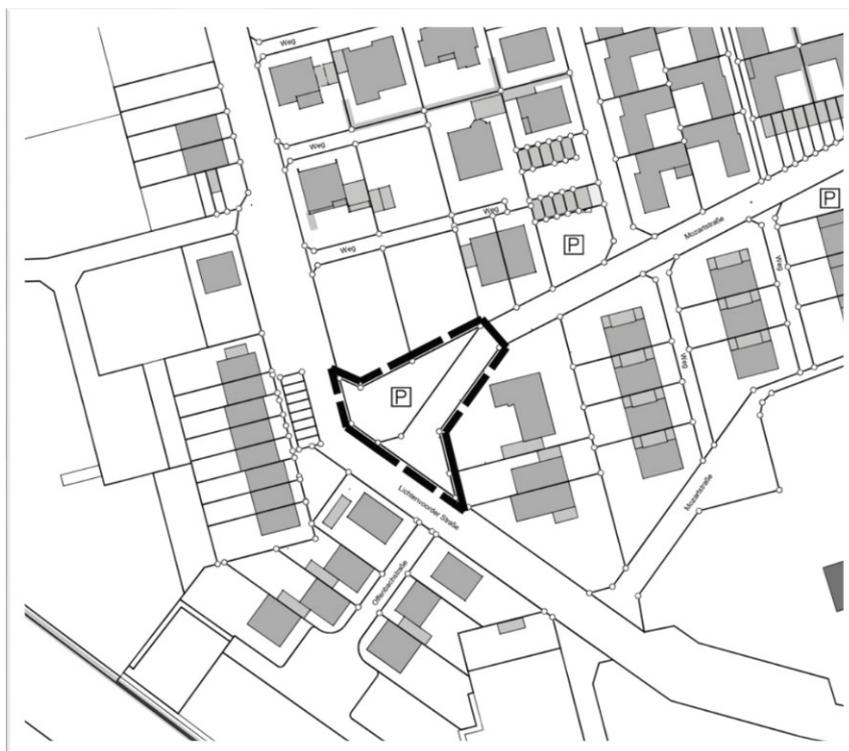




## \* Bauleitplanung



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26, Blatt 2 „Glehner Straße“ - Büttgen - 23. Änderung

Bereich 61 - Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung – Juli 2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>4</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.2	Beschreibung des Plangebietes .....	4
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>5</b>
3.1	Regionalplan .....	5
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	5
3.3	Bebauungsplan.....	6
<b>4.</b>	<b>Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung.....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	8
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	8
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlage .....	8
5.3	Bauweise .....	9
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	9
5.5	Verkehr, Erschließung, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	9
5.6	Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW) .....	9
5.6.1	Dachform .....	9
5.6.2	Einfriedungen und Müllbehälter.....	9
5.6.3	Gestaltung der Vorgärten .....	10
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>10</b>
6.1	Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) .....	10
6.2	Baumbestand .....	10
6.3	Artenschutz .....	10
<b>7.</b>	<b>Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 1 und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §55 Abs. 2 WHG und § 44 Abs. 1 LWG).....</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Bürgerbeteiligung – Behördenbeteiligung .....</b>	<b>11</b>

## 1. Anlass für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung

Die Aufstellung der 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, Blatt 2 „Glehner Straße“ -Büttgen- ist in der Sitzung des PVA am 07.02.2018 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.

Die 23. Änderung ist notwendig, um den derzeit überdimensionierten Knotenpunkt Lichtenvoorder Straße / Mozartstraße zu verkleinern und zeitgleich ein neues Baugrundstück zu verwirklichen.

Der Knotenpunkt Lichtenvoorder Straße/ Mozartstraße weist im Einmündungsbereich eine Breite von bis zu 18 Meter auf. Nach derzeitigen verkehrlichen Anforderungen für die in einem Allgemeinen Wohngebiet anfallende Verkehrsmenge ist der Einmündungsbereich überdimensioniert. Darüber hinaus gibt es noch ein ungenutztes Überangebot an Parkplätzen im nördlichen Bereich des Knotenpunkts. Vor allem im Rahmen der Schulwegsicherung gilt der Knotenpunkt als zu groß und unübersichtlich.

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 26, Blatt 2 „Glehner Straße“ –Büttgen- wurde am 16.06.1973 rechtswirksam.

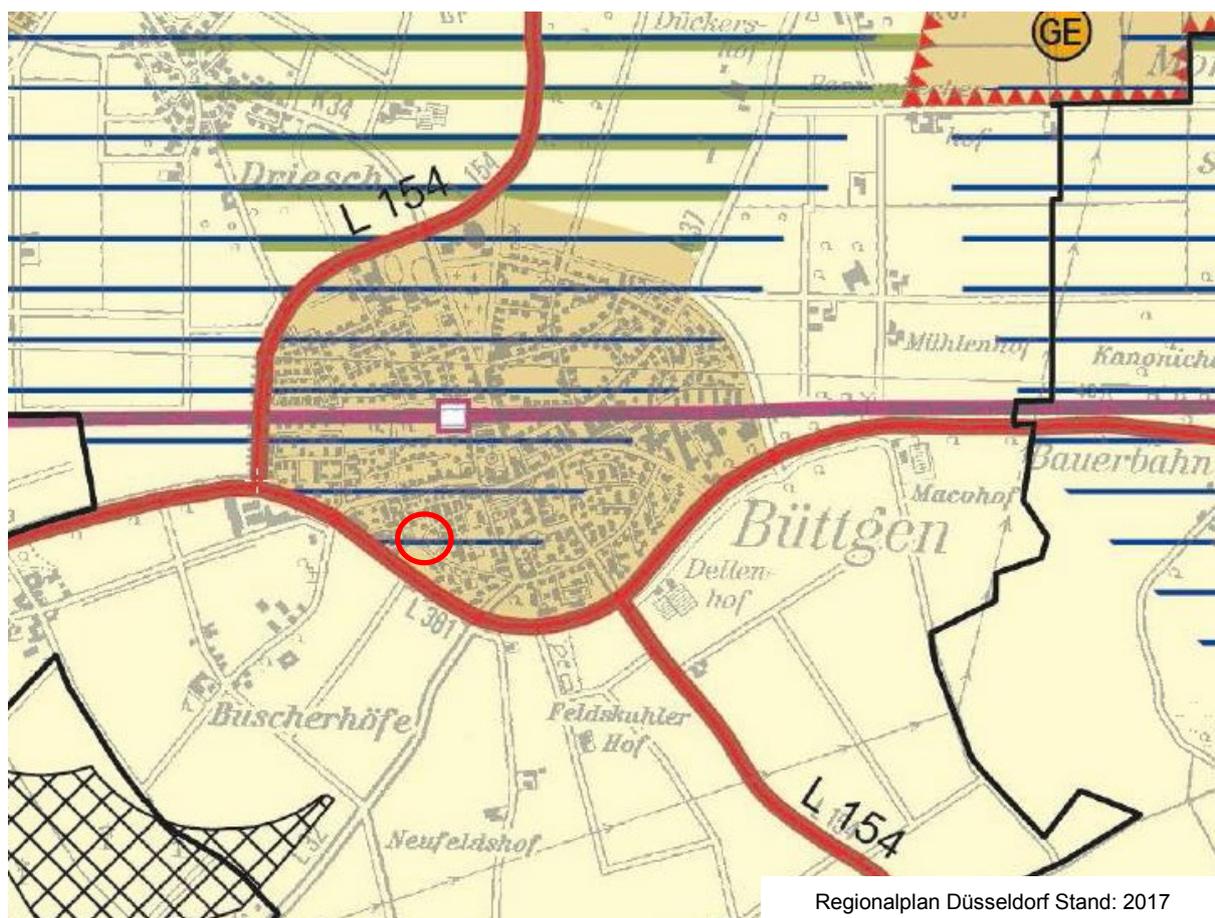




### 3. Übergeordnete Planungen

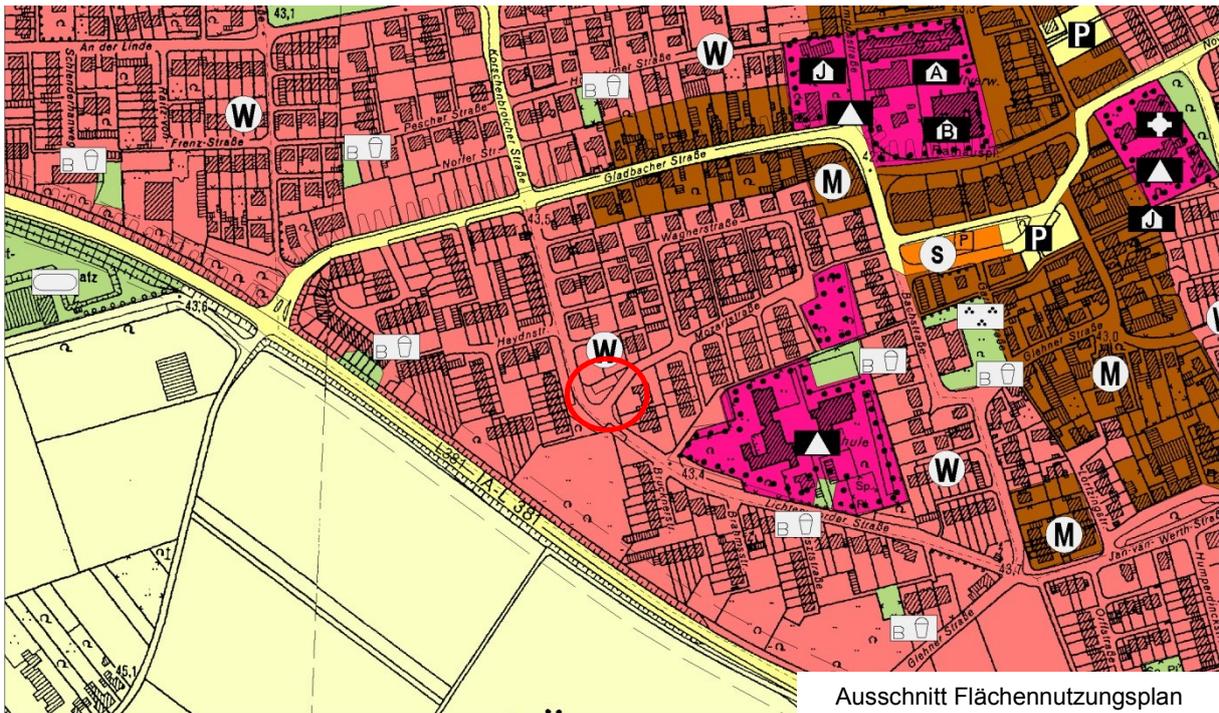
#### 3.1 Regionalplan

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 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, Blatt 2 „Glehner Straße“ -Büttgen- ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst von 1982 als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht der Festsetzung der vorgesehenen Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

### 3.3 Bebauungsplan

Der Bereich der 23. Änderung liegt im Geltungsbereich des seit dem 16.06.1973 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26, Blatt 2 „Glehner Straße“ -Büttgen-. Dieser setzt für den Änderungsbereich eine Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ fest.



Ausschnitt Bebauungsplan

#### **4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Die 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, Blatt 2 „Glehner Straße“ –Büttgen– verfolgt das Ziel, einen überdimensionierten Knotenpunkt, der als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, zu verkleinern und gleichzeitig die planungsrechtliche Grundlage für ein weiteres Baugrundstück für eine Wohnbebauung zu schaffen. Hierfür soll eine gegenwärtig als „öffentliche Parkfläche“ genutzte und planungsrechtlich festgesetzte Fläche umgenutzt werden. Die Auslastung dieser öffentlichen Stellplätze ist sehr gering. Im näheren Umfeld sind ausreichend öffentliche Stellplätze vorhanden, so dass auf diese acht Stellplätze verzichtet werden kann. Aus diesem Grund wird sich der Wegfall der öffentlichen Stellplätze nicht auf die Gesamtsituation im Wohngebiet auswirken.

In Anbetracht des stetig wachsenden Wohnraumbedarfs, kommt die Stadt 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 selbst verfolgt den Zweck, den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Ordnung im Sinne des angestrebten Rückbaus mit einer einhergehenden Nachverdichtung im Innenbereich festzusetzen. Hierzu zählen insbesondere:

- überbaubare Grundstücksfläche zur Errichtung eines Wohngebäudes
- 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 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Glehner Straße“ Blatt 2 als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Dies geschieht mit der Absicht, die Festsetzungen der umliegenden Wohngebiete 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 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, Blatt 2 „Glehner Straße“ -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 Wohnquartieres 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 Wohngebietes wahrt.

Ebenso wie bei der Art der baulichen Nutzung (siehe 5.1) werden auch beim Maß die Festsetzungen des umliegenden allgemeinen Wohngebietes 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 2 Vollgeschossen 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. 6,5 Meter und eine maximale Firsthöhe von ca. 8,50 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.

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

### **5.3 Bauweise**

---

Die Bauweise soll in Anlehnung an den Bestand festgesetzt werden. Die Umgebungsbebauung ist von Wohnbebauungen in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geprägt. Aufgrund der Größe und des Zuschnitts des neuen Baugrundstücks ist im Plangebiet ausschließlich ein Einzelhaus zulässig.

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

---

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch ein Baufenster festgesetzt. Die Größe und Lage des Baufensters wurden bewusst gewählt, um ausreichend Platz für ein Einzelhaus zu bieten und gleichzeitig einen Wohngarten zu ermöglichen.

Durch die textlichen Festsetzungen wird ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen bis zu 3,0 m in eingeschossiger Bauweise zur Errichtung eines Wintergartens zugelassen. Diese Festsetzung ist in Zusammenhang mit der festgesetzten überbaubaren Fläche zu sehen, die im Durchschnitt relativ klein ausfällt. Durch die Überschreitungsregelung soll die optimale Ausnutzung der Grundstücke bei gleichzeitiger individueller Ausgestaltung ermöglicht werden.

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

---

Der Geltungsbereich ist über die Mozartstraße sowie über die Lichtenvoorder Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die direkte Erschließung kann von beiden Straßen aus erfolgen. Beide Straßen sind als Wohnstraße, mit einer Tempo-30-Zone, ausgebildet.

Für die künftigen Neubauten müssen die notwendigen Stellplätze nach Bauordnung NRW (BauONRW) grundsätzlich 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 Bebauungsplanes werden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung Sattel- und Walmdächer festgesetzt. 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 (Zuwegungen zum Eingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)**

Der Geltungsbereich der 23. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, Blatt 2 „Glehner Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 820 m<sup>2</sup> und liegt planungsrechtlich im Innenbereich. Das Bauleitplanverfahren wird 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 8 Laubbäume vorhanden, von denen 5 unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen. Zwei geschützte Bäume (Japanische Kirschen) die sich im Bereich des Baufensters auf dem Flurstück 555 befinden, müssen gefällt werden. Des Weiteren müssen im Rahmen des Rückbaus der Kreuzung zwei Platanen gefällt werden. 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**

Das Plangebiet weist keine Strukturen auf, die planungsrelevanten Arten als Lebensraum dienen könnten. In den Bäumen sind weder Horste noch Höhlenquartiere vorhanden. Das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet ist somit auszuschließen.

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.

## **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 555, das erstmalig nach dem 1. Januar 1996 bebaut wird. Aufgrund des im Plangebiet zu erwartenden Grundwasserspiegels von ca. 39,50 m ü. NHN (Ergebnis einer Anfrage bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss) und einem Geländeniveau von ca. 43,0 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 einschließlich 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 gegeben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr hat am 25.04.2018 (TOP 8) 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