

kaarst*

* Bauleitplanung



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 54 „Siephütt“ 1. Änderung - Kaarst -

Bereich 61 - Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung – Oktober 2018

Inhaltsverzeichnis

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

1. Anlass für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Siephütt“ -Kaarst- ist in der Sitzung des PVA am 14.03.2018 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.

Ein Miteigentümer des Grundstücks Karlsforster Straße 50 beantragte ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 54 „Siephütt“ -Kaarst-, der seit dem 25.06.1990 rechtskräftig ist. Analog zum Planungsrecht auf den Nachbargrundstücken beantragte der Miteigentümer eine überbaubare Fläche im rückwärtigen Bereich des Grundstücks.

Es handelt sich hier um ein Grundstück mit mehr als 1400 m² Grundfläche, das derzeit mit einem verhältnismäßig kleinen Einfamilienhaus aus den 1950er Jahren bebaut ist. Das Grundstück ist bereits von zwei Seiten erschlossen und bietet sich deshalb für eine Teilung und demzufolge für eine innerstädtische Nachverdichtung an.

Die Stadt hat die Beantragung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche zum Anlass genommen, in Anbetracht des stetig wachsenden Wohnraumbedarfs im Stadtgebiet, ihren nach § 1 Abs. 3 BauGB übertragenen Auftrag auszuführen Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

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 Baumöglichkeit zu schaffen, verbunden mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und gleichzeitiger Wahrung des Gebietscharakters.

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. 54 „Siephütt“ -Kaarst- umfasst das Flurstück 1307, Flur 26, Gemarkung Kaarst.

Der Geltungsbereich wird

- im **Norden** durch die Karlsforster Straße,
- im **Osten** durch die Flurstücke 1308 und 1309, Flur 26, Gemarkung Kaarst,
- im **Süden** durch das Flurstück 1310, Flur 26, Gemarkung Kaarst und

- im **Westen** durch die Flurstücke 1305, 1306 und 1334, Flur 26, Gemarkung Kaarst begrenzt.

Die genaue Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der nachfolgenden zeichnerischen Darstellung zu entnehmen:



Geltungsbereich B-Plan Nr. 54 „Siephütt“ -Kaarst- 1. Änderung

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 1400 m².

Der zu überplanende Bereich befindet sich im nordwestlichen Teil der Stadt Kaarst und liegt in einem bereits entwickelten Wohngebiet. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Siephütt“ in den 1990er Jahren schuf bereits auf den umliegenden Grundstücken die planungsrechtliche Grundlage für eine innerstädtische Nachverdichtung. Nördlich des Plangebiets wird derzeit das neue Wohngebiet „Karlforster Straße“ mit ca. 120-130 Wohneinheiten erschlossen.

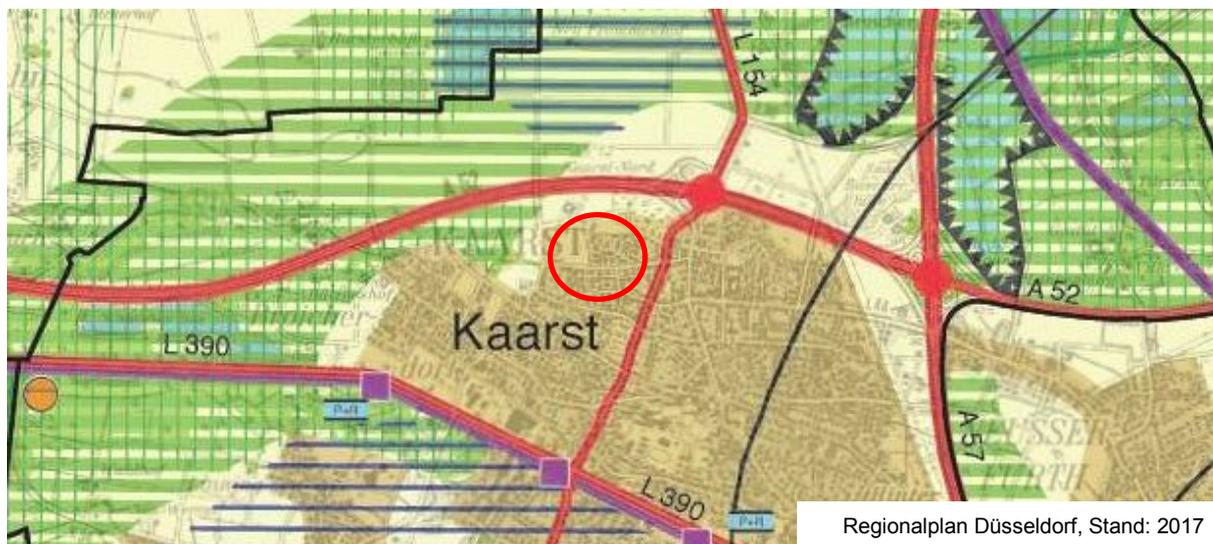
Das Stadtzentrum von Kaarst ist in 20 Gehminuten zu erreichen. Die S-Bahn Haltestellen „Kaarster See“ und „Kaarster Bahnhof“ liegen ebenfalls 20 Minuten fußläufig entfernt und binden das Plangebiet überregional über die S-Bahn-Linie S28 an.

Das gesamte Gebiet ist geprägt durch Wohnbebauungen mit ausreichend Grünflächenanteil.

3. Übergeordnete Planungen

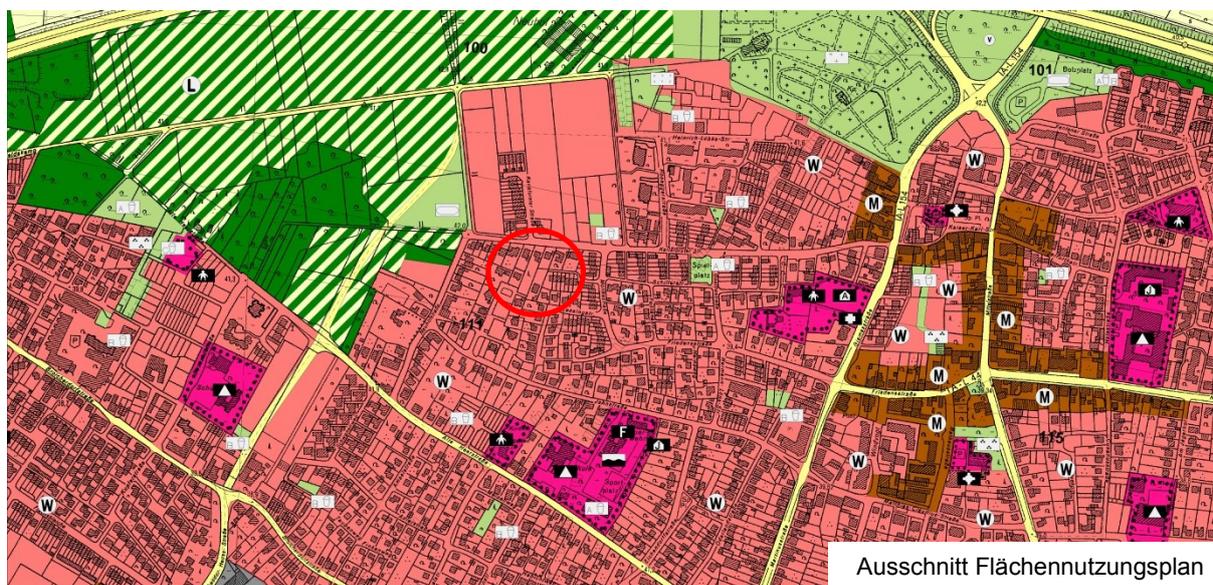
3.1 Regionalplan

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.



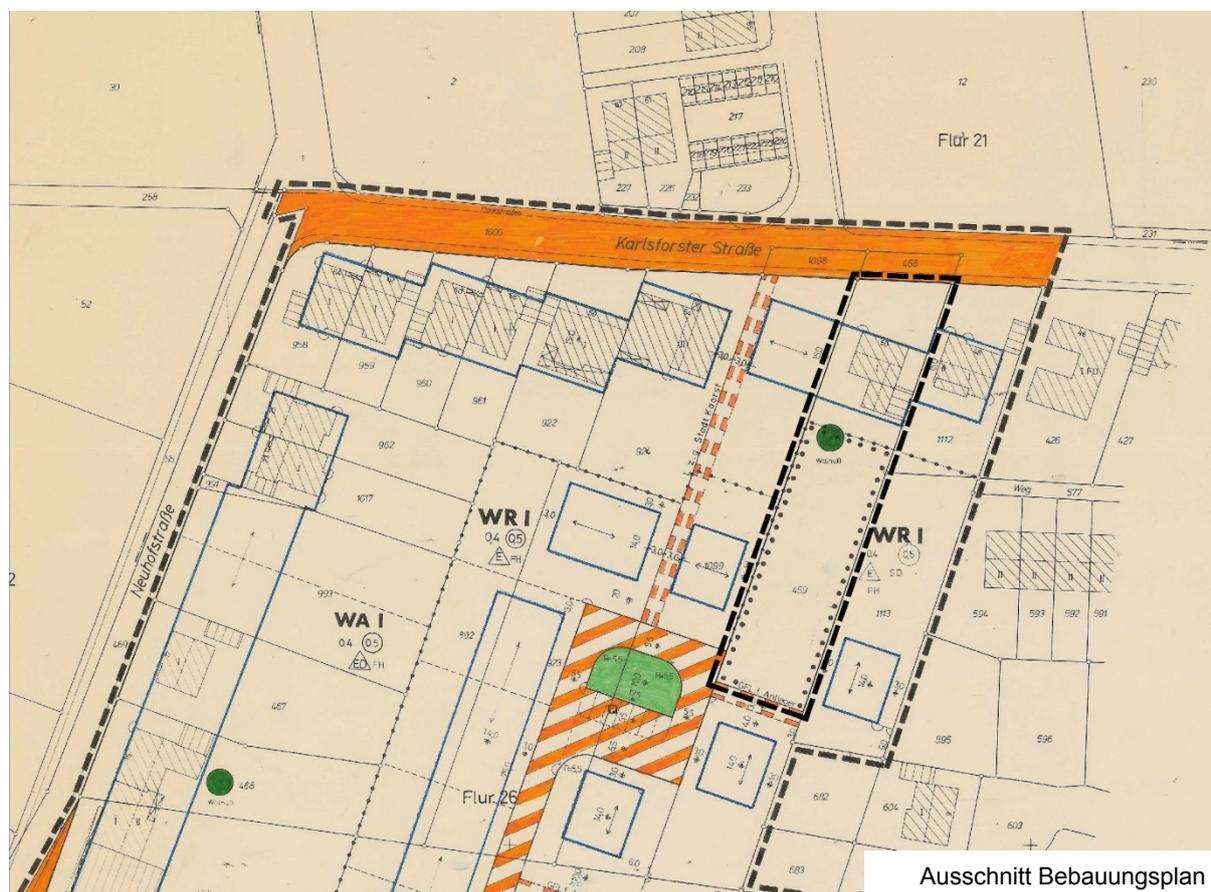
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Siephütt“ -Kaarst- ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst von 1982 als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht der Festsetzung der vorgesehenen Bebauungsplanänderung als Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet.



3.3 Bebauungsplan

Der Bereich der 1. Änderung liegt im Geltungsbereich des seit dem 25.06.1990 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54 „Siephütt“ -Kaarst-. Dieser setzt derzeit für den Änderungsbereich eine Fläche „mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ fest.



Ausschnitt Bebauungsplan

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Siephütt“ -Kaarst- verfolgt das **Ziel**, eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen um eine innerstädtische Nachverdichtung in Form einer Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt derzeit für den Änderungsbereich eine Fläche „mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ fest. Eine Bebauung ist dadurch nicht möglich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „Siephütt“ verfolgt somit das Ziel, ein Baufenster festzulegen und weitere Festsetzungen zu bestimmen, die eine zeitgemäße und verträgliche Nachverdichtung im Geltungsbereich ermöglichen und dabei die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigen.

Die Bebauungsplanänderung selbst verfolgt den **Zweck**, den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Ordnung im Sinne der angestrebten 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Siephütt“ im nördlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Im südlichen Bereich erfolgt die Festsetzung Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO.

Dies geschieht mit der Absicht, die Festsetzungen der Umgebungsbebauung anzupassen und ein möglichst einheitliches Planrecht im Gebiet zu gewährleisten. Derzeit ist der nördliche Bereich als WA festgesetzt und der südliche Bereich als WR. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird demzufolge übernommen und entspricht somit dem Charakter der umliegenden Wohnbebauung und fügt sich in die Umgebung ein.

Im Bezug auf die Art der baulichen Nutzung werden die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 54 „Siephütt“ –Kaarst- übernommen. Dementsprechend werden die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2+3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen.

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

Die planzeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Siephütt“ -Kaarst- 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 einem Vollgeschoss festgesetzt, die dem derzeitigen Bebauungsplan entspricht. Da allein über die Anzahl der Vollgeschosse keine Regulierung der Gebäudehöhe möglich ist, werden für die Gebäude im Geltungsbereich Höhenbegrenzungen, in Form von einer maximal zulässigen Firsthöhe, festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen sowie in der Planzeichnung ist für den gesamten Geltungsbereich eine maximale Firsthöhe von ca. 9 Meter festgesetzt. Dies entspricht auch der Festsetzung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans. 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

Die Bauweise soll in Anlehnung an den Bestand festgesetzt werden. Deshalb wird in dem als WA festgesetzten, nördlichen Bereich die Festsetzung „Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ aus dem derzeitigen Planrecht übernommen. Im südlichen Bereich, der als WR festgesetzt ist, wird demzufolge die Festsetzung „Einzelhäuser zulässig“ übernommen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baufenster festgesetzt. Die Größe und Lage der Baufenster wurden bewusste gewählt, um ausreichend Platz für Wohnbebauungen zu bieten und gleichzeitig einen Wohngarten zu ermöglichen. Die Dimensionierung und Lage der Baufenster erfolgt in Anlehnung an die bereits existierenden Baufenster.

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

Der Geltungsbereich ist im Norden über die Karlsforster Straße und im Süden über die Straße „Am Hasenkamp“ an das öffentliche Straßennetz angebunden. Beide Straßen sind als Tempo-30-Zone geschildert. Die Karlsforster Straße ist als Sammelstraße und die Straße „am Hasenkamp“ als Wohnstraße mit Wendehammer ausgebildet. Die direkte Erschließung kann von beiden Straßen aus erfolgen. Bei

einer eventuellen Teilung des Grundstücks ist somit eine jeweils autarke Erschließung gegeben.

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

In Anlehnung an die vorhandenen Festsetzungen und Bebauungen wird im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs keine Dachform festgesetzt.

Auch für den südlichen Bereich wird keine Dachform festgesetzt, entgegen des Ursprungsplans, da es sich um ein Baugebiet handelt, bei dem im Bezug auf die Dachform bereits abweichend gebaut wurde.

6. Umweltbelange

6.1 Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Siephütt“ umfasst eine Fläche von ca. 1400 m² 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 zwei durch die Baumschutzsatzung der Stadt Kaarst geschützte Bäume vorhanden (Walnuss und Rotbuche) sowie eine Eiche kleineren Stammumfangs. Insbesondere die Rotbuche ist aufgrund ihrer Größe und Vitalität erhaltenswert. Die Planung ermöglicht den Erhalt der Bestandsbäume.

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 ein 1400 m² großes Grundstück, das mit einem Einfamilienhaus bestanden ist. Der Garten besteht überwiegend aus Wiesenfläche und ist von drei Laubbäumen sowie an den Grundstücksgrenzen z.T. dichtem Gebüsch aus Ziersträuchern bestanden. Das Grundstück befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage und ist von Wohnbebauung und öffentlichen Verkehrsflächen umgeben. Die Begutachtung des Plangebietes durch den Diplom-Biologen Herrn Tillmanns am 14.05.18 erbrachte keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten. Jedoch sind im Walnussbaum Höhlen vorhanden, die als Fledermausquartier dienen könnten. Da der Walnussbaum erhalten bleibt, wird auf eine weitergehende Untersuchung der Höhlen verzichtet. Der Gehölzbestand kann darüber hinaus 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.

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 des Bebauungsplans handelt es sich um die südliche Fläche, die erstmalig nach dem 1. Januar 1996 bebaut wird. Aufgrund des im Plangebiet zu erwartenden Grundwasserspiegels, der ca. 5,0 Meter unter dem Geländeniveau zu erwarten ist (Ergebnis einer Anfrage bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss), ist davon auszugehen, dass eine ortsnah Versickerung im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG möglich ist. Gegebenenfalls sind im Rahmen der Genehmigungen der Bauvorhaben und der Niederschlagswasserbeseitigung 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 09.04.2018 bis einschließlich 20.04.2018 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. In diesem Zeitraum ist eine Stellungnahme eingegangen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr hat am 20.06.2018 (TOP 7) den Beschluss zur Offenlage gefasst. In der Zeit vom 03.09.2018 bis einschließlich 05.10.2018 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