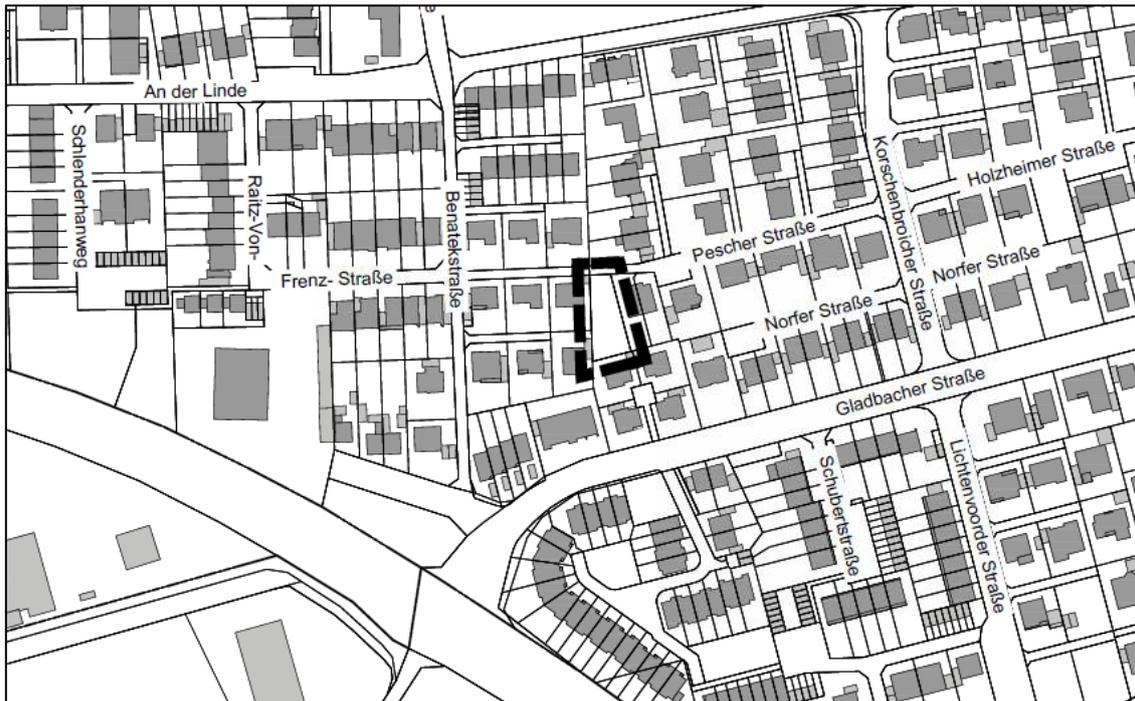


kaarst*

* Bauleitplanung



Städtebauliche Begründung zum Bebauungsplan Nr. 111 „Pescher Straße“ -Büttgen-

Bereich 61 – Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung – Januar 2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplans	3
2.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Beschreibung des Plangebiets	5
3.	Übergeordnete Planungen.....	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	6
3.3	Bebauungsplan.....	7
4.	Planinhalt und Festsetzungen.....	8
4.1	Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	8
5.	Umweltbelange	8
5.1	Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)	8
5.2	Baumbestand	9
5.3	Artenschutz	9
6.	Bürgerbeteiligung – Behördenbeteiligung.....	10

1. Anlass und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplans

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 400 m², 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.

Daher hat der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss (PVA) in der 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 des Bebauungsplans Nr. 111 „Pescher Straße“ -Büttgen- ist in der Sitzung des PVA am 13.02.2019 beschlossen worden. Die Aufstellung sollte 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.

Im Zeitraum vom 11.03.2019 bis einschließlich 22.03.2019 bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Informationen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der geplanten Nachverdichtung zu erhalten.

Für die Sitzung des PVA am 27.03.2019 wurde dem Ausschuss der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans mit den o.g. Zielen vorgelegt. Dieser Beschluss wurde nicht gefasst und stattdessen eine Änderung der Planung vorgeschlagen.

Auf Grund der sich geänderten Ziele wurde ein neuer Entwurf des Bebauungsplans erstellt und dieser soll nunmehr öffentlich ausgelegt werden.

Es ist geplant statt der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz künftig eine private Grünfläche festzusetzen. Durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche kann der vorhandene und erhaltenswerte Baumbestand weiter bestehen bleiben.



2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 „Pescher Straße“ -Büttgen- umfasst das Flurstück 750, Flur 17, Gemarkung Büttgen und liegt zwischen der Gladbacher Straße und der Pescher Straße im Stadtteil Büttgen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der nachfolgenden zeichnerischen Darstellung zu entnehmen:



2.2 Beschreibung des Plangebiets

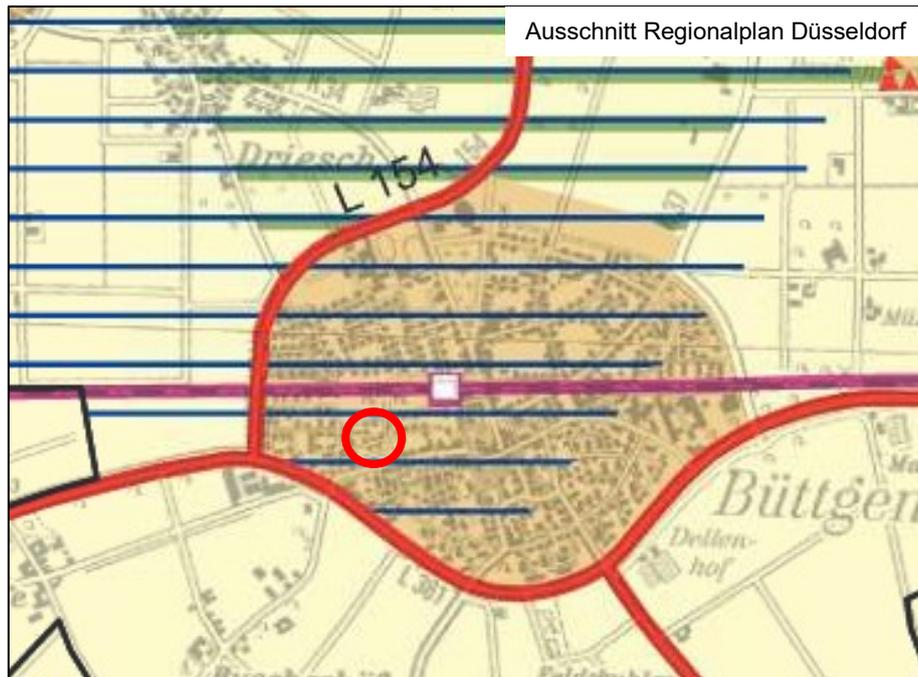
Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von 467 m². Gegenwärtig ist die Fläche als Spielplatz festgesetzt und wird entsprechend genutzt.

Der Bereich befindet sich im Südwesten des Stadtteils Büttgen und liegt in einem komplett gewachsenen und entwickelten Wohngebiet. Das Plangebiet ist von allen Seiten von Wohnbebauung oder öffentlichen Verkehrsflächen umgeben. Das Stadt- und Nahversorgungszentrum des Ortskerns Büttgen ist in weniger als 10 Gehminuten zu erreichen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

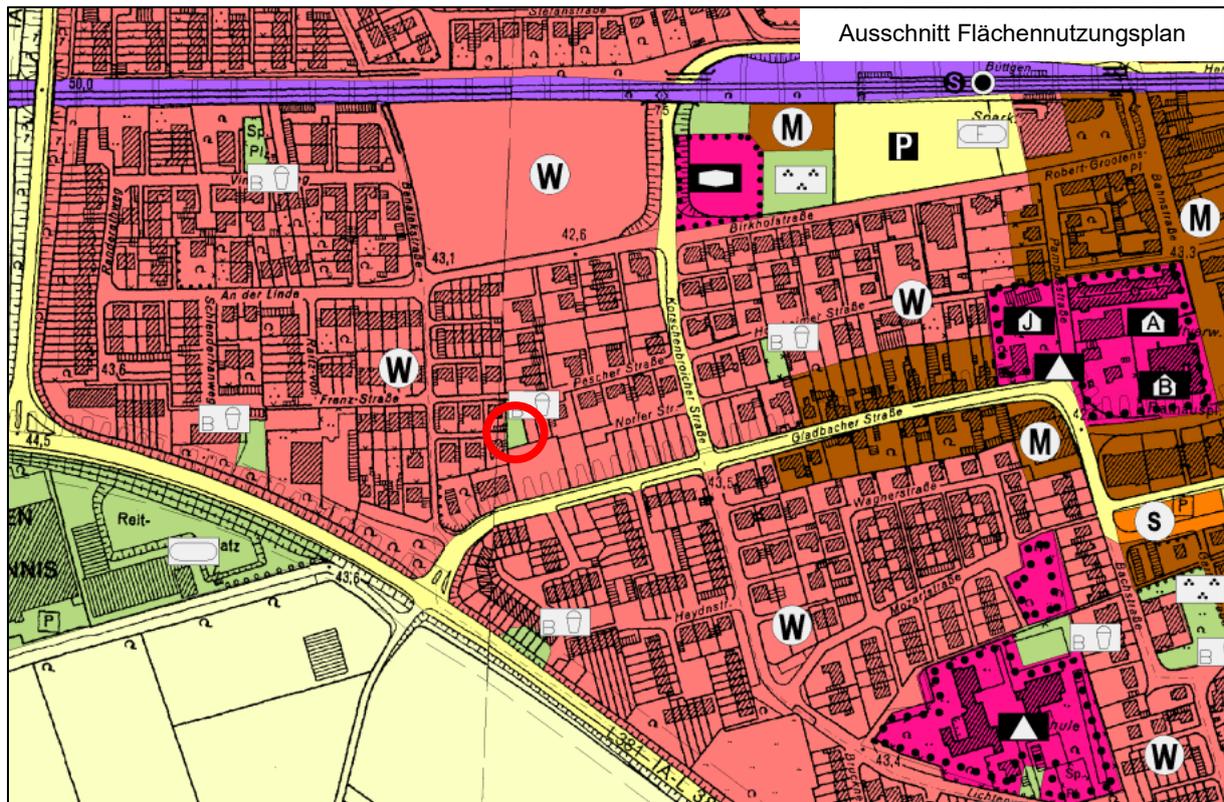
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Daneben enthält der Regionalplan eine Darstellung der Flächen für Grundwasser- und Gewässerschutz.



3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

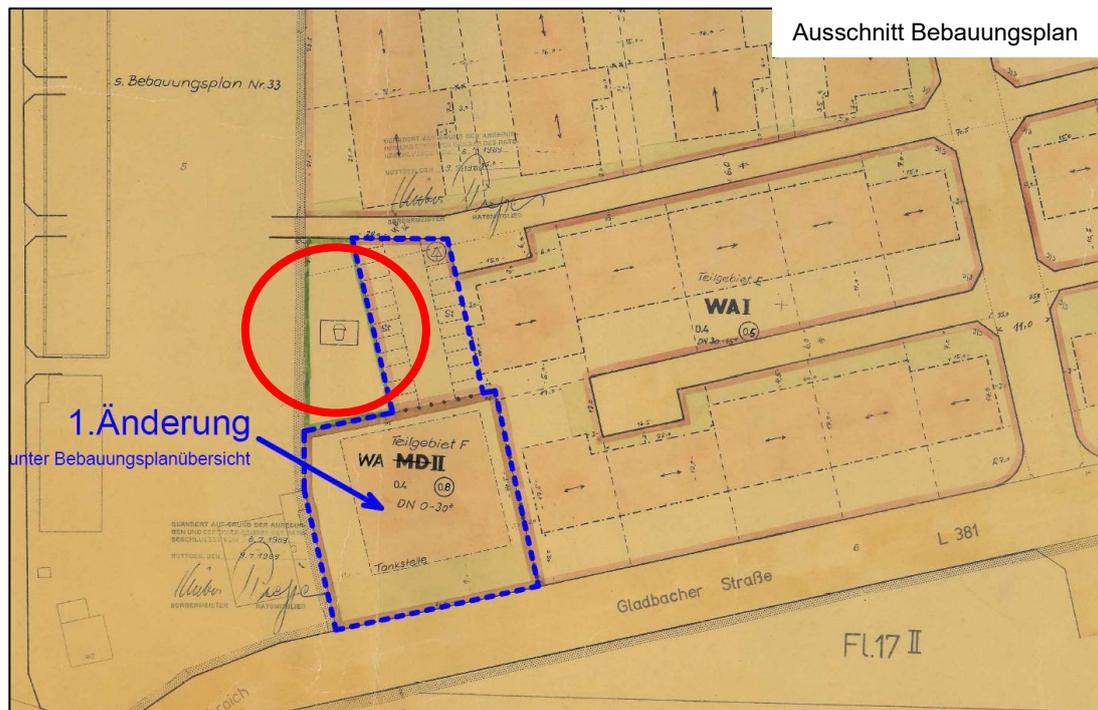
Der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 „Pescher Straße“ -Büttgen- ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst von 1982 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB berichtigt. Der zu überplanende Bereich wird künftig im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ ohne Zweckbestimmung dargestellt.



3.3 Bebauungsplan

Der Bereich der Aufstellung liegt im Geltungsbereich des seit dem 18.05.1974 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 „Birkhofstraße“ -Büttgen-. Dieser setzt für den Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 111 „Pescher Straße“ eine Grünfläche im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.



4. Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird als private Grünfläche festgesetzt. Die private Grünfläche ist als gärtnerisch gestaltete Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Eine Versiegelung sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial ist unzulässig, womit der Charakter einer Grünfläche gewahrt werden soll.

5. Umweltbelange

5.1 Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 111 „Pescher Straße“ -Büttgen- umfasst eine Fläche von ca. 467 m² und liegt planungsrechtlich im Innenbereich. Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, so dass die Voraussetzungen zur Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben sind.

Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, den verfügbaren umweltbezogenen Stellungnahmen und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

5.2 Baumbestand

Im Plangebiet stocken 10 Bäume, die gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kaarst geschützt sind: 1 Kirschbaum, 3 Ahornbäume, 4 Baumhaseln und 2 Linden. Als weiterer Baum kommt eine Eberesche vor, die mit einem Stammumfang von 73 cm noch nicht unter den Schutz der Satzung fällt (Schutz ab 80 cm Stammumfang). Mit diesem dichten Bestand geschützter Bäume bildet das Grundstück eine Art „Bauminsel“ im umgebenden Wohnquartier, die eine ökologische und klimatische Ausgleichsfunktion für das bebaute Umfeld übernimmt. Der Baumbestand wirkt den negativen Folgen des Klimawandels entgegen (u.a. Kühlung durch vermehrte Verdunstung, Beschattung) und trägt somit zur Klimaanpassung der Stadt bei.

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kaarst vom 16.09.2004 i.d.F. der 1. Änderung vom 25.07.2006.

5.3 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 467 m² großen aufgegebenen Spielplatz. Die Fläche wird durch einen dichten Baumbewuchs geprägt; die weitere Fläche besteht aus Rasen, wertvolle Gebüschstrukturen sind nicht vorhanden. Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um heimische Laubbaumarten, 10 der Bäume im Geltungsbereich fallen aufgrund ihres Stammumfangs > 80 cm unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage und ist von Wohnbebauung und Verkehrsflächen umgeben. Der im Plangebiet stockende 4-stämmige Bergahorn weist Höhlen auf, die evtl. ein Quartier höhlenbewohnender Vogel- oder Fledermausarten darstellen könnten. Eine Begutachtung des Plangebiets am 06.07.2018 erbrachte, dass darüber hinaus 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, Horste sind nicht vorhanden.

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt nicht zu Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, da das Plangebiet als private Grünfläche festgesetzt wird. Für die Bäume gilt die städtische Baumschutzsatzung.

6. 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 11.03.2019 bis einschließlich 22.03.2019 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 diesem Zeitraum sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr hat am 27.11.2019 (TOP 8) den Beschluss zur Offenlage gefasst. In der Zeit vom 16.12.2019 bis einschließlich 24.01.2020 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

kaarst*