



STADT KAARST

BEBAUUNGSPLAN NR. 60

„ORTSMITTE VORST“

4. ÄNDERUNG

- BÜTTGEN -

BEGRÜNDUNG

nach § 2a BauGB

Bereich 61 – Stadtentwicklung/Planung/Bauordnung

Fassung vom 13.01.2020

Inhalt

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets.....	3
2.1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2.	Beschreibung des Plangebiets.....	4
2.3.	Städtebauliches Konzept.....	5
3.	Planungsrechtliche Situation	6
3.1.	Regionalplan	6
3.2.	Flächennutzungsplan.....	6
3.3.	Bebauungsplan.....	7
3.4.	Wasserschutz	8
3.5.	Luftverkehr	8
4.	Verfahren	8
5.	Planinhalt und Festsetzungen.....	8
5.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
5.2.	Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	9
5.3.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	9
5.3.1.	Zahl der Vollgeschosse	9
5.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
5.5.	Grünflächen	9
5.6.	Vorgartenbereiche	9
5.7.	Verkehr - Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	10
6.	Umweltbelange, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen	10
6.1.	Verkehrliche Auswirkungen	10
6.2.	Beseitigung von Niederschlagswasser.....	10
6.3.	Baumbestand	10
6.4.	Artenschutz	11
7.	Bürgerbeteiligung – Behördenbeteiligung	11
8.	Maßnahmen zur Verwirklichung	11
8.1.	Erschließung	11
8.2.	Ver- und Entsorgung.....	11

1. Anlass und Ziele der Planung

Aufgrund des sich dringend abzeichnenden Bedarfs weitere Kindertageseinrichtungen in Kaarst zu errichten, hat die Verwaltung zur Deckung zusätzlicher Plätze in Kindertageseinrichtungen mehrere Standortvorschläge zum Bau von zwei neuen Kindertageseinrichtungen in den Ortsteilen Büttgen und Vorst vorgebracht.

Für den Ortsteil Büttgen wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss (PVA) der Stadt Kaarst am 25.04.2018 zum Bau einer neuen 6-gruppigen Kindertageseinrichtung am Standort Birkhofstraße der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“ –Büttgen- gefasst.

Für den Ortsteil Vorst wurde nach mehreren Standortüberlegungen in der Sitzung des PVA am 28.11.2018 der Beschluss gefasst, die neue, zusätzliche, 3-gruppige Kita auf dem westlichen Kopfgrundstück am St. Eustachius-Platz in Vorst zu errichten.

Da das derzeitige Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortsmitte Vorst“ –Büttgen dem geplanten Vorhaben entgegensteht –insbesondere durch das für die KITA benötigte Außenspielgelände-, ist ein Änderungsverfahren erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Ortsmitte Vorst“ –Büttgen- wurde vom PVA in der Sitzung am 19.09.2019 gefasst.

Mit der Entwicklung des Plangebietes sind insbesondere folgende Planungsziele verbunden:

- Ansiedlung einer dreigruppigen Kindertageseinrichtung inklusive Außenspielbereichen,
- Etablierung eines Jugendzentrums,
- Einhaltung der notwendigen Abstände zum vorhandenen Schießstand,
- Größtmögliche Erhaltung der Sichtbeziehung vom St. Eustachius-Platz in die freie Landschaft.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

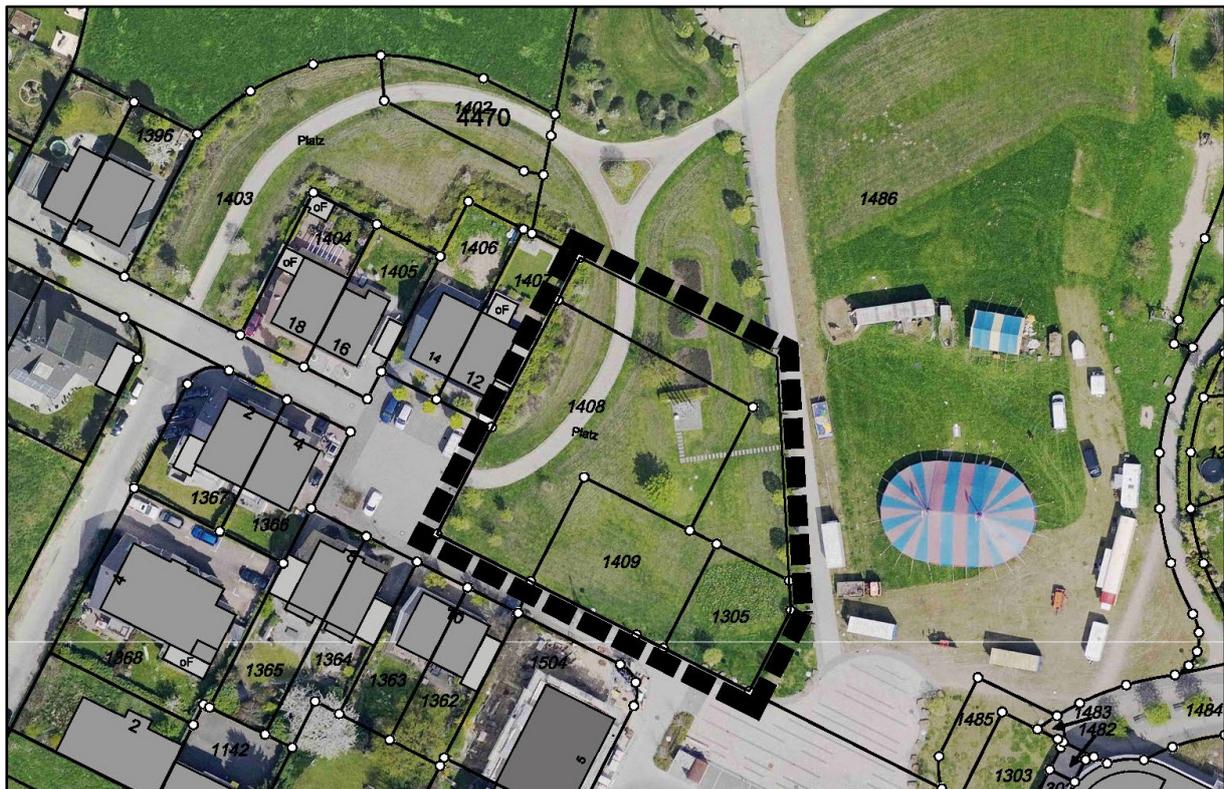


Abb.: Luftbild und Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Ortsmitte Vorst“ –Büttgen- umfasst die Flurstücke 1305, 1408, 1409 und Teile des Flurstücks 1486. Alle Flurstücke des Änderungsbereichs sind Teile der Flur 31 der Gemarkung Büttgen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2485 m² und ist bisher unbebaut.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im **Norden** und im **Osten** durch Grünflächen und weitergehend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- Im **Süden** zum Teil durch den Sankt-Eustachius-Platz, der als öffentliche Parkfläche ausgebildet ist,
- Im **Südwesten** und **Westen** durch die Rose-Ausländer-Straße und weitergehend durch Wohnbebauungen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (7) BauGB zeichnerisch festgesetzt und ist der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen:

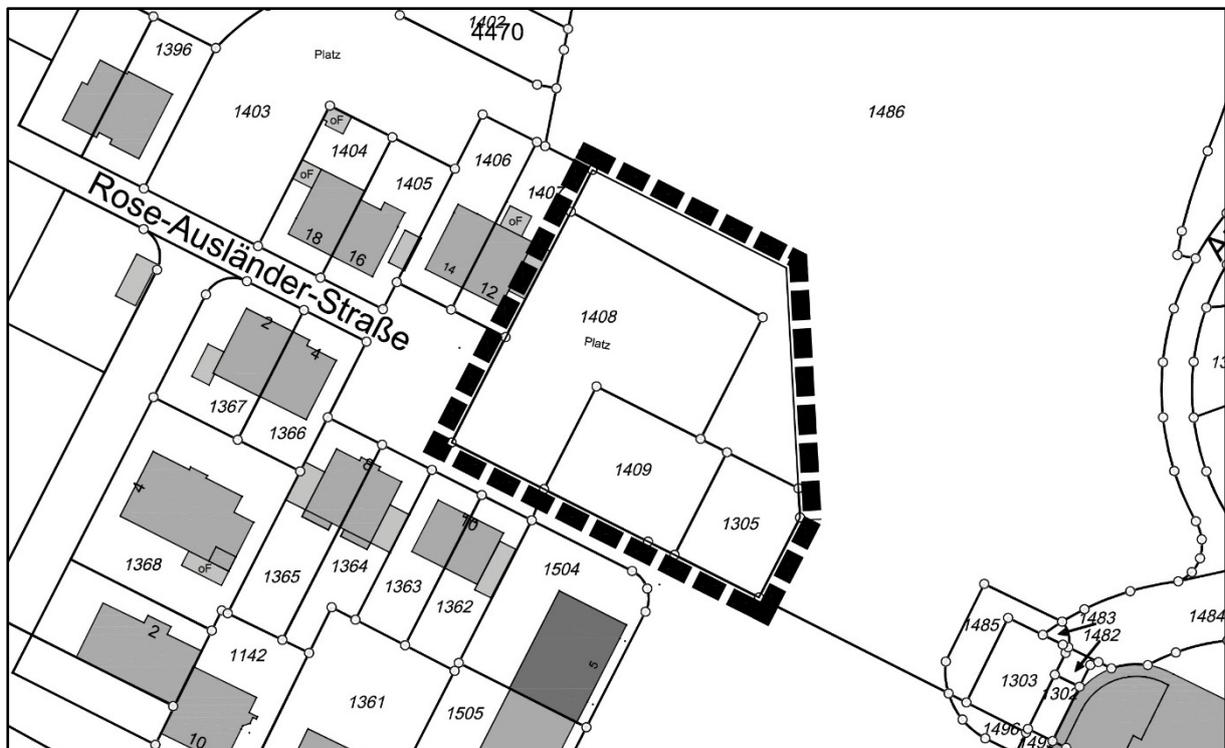


Abb.: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans

2.2. Beschreibung des Plangebiets

Der zu überplanende Bereich befindet sich im Stadtteil Vorst und liegt zentral im Ortszentrum. Vorst liegt im Westen der Stadt Kaarst und ist einer von fünf Stadtteilen, mit ca. 5500 Einwohnern.

Nördlich und östlich des Plangebiets beginnt der freie Landschaftsraum der sich zunächst als Grünfläche darstellt und weitergehend als ackerbauliche Bereiche. Südlich und westlich des Änderungsbereichs befinden sich kleinteilige Wohnstrukturen sowie gewerbliche Strukturen für den täglichen Bedarf wie eine Apotheke, ein Ärztehaus, ein Supermarkt und eine Bank. Im Stadtgebiet ist das Plangebiet über Buslinien angeschlossen. Die Bushaltestelle „Am Kirmesplatz“ (Linie 860, 866, 8601) liegt in unmittelbarer Nähe.

2.3. Städtebauliches Konzept

Nach den Vorgaben für die städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich wurde seitens der Stadt Kaarst eine städtebauliche Konzeption entwickelt, die sowohl die Etablierung eines Jugendzentrums wie auch die Ansiedlung einer Kindertageseinrichtung ermöglicht und zudem sicherstellt, dass die notwendigen Abstände zum vorhandenen Schießstand eingehalten werden und das Gebäude von der im Bebauungsplan festgesetzten östlichen Baugrenze deutlich zurückspringt, um die Sichtbeziehung vom Sankt-Eustachius-Platz in die freie Landschaft größtmöglich zu erhalten.

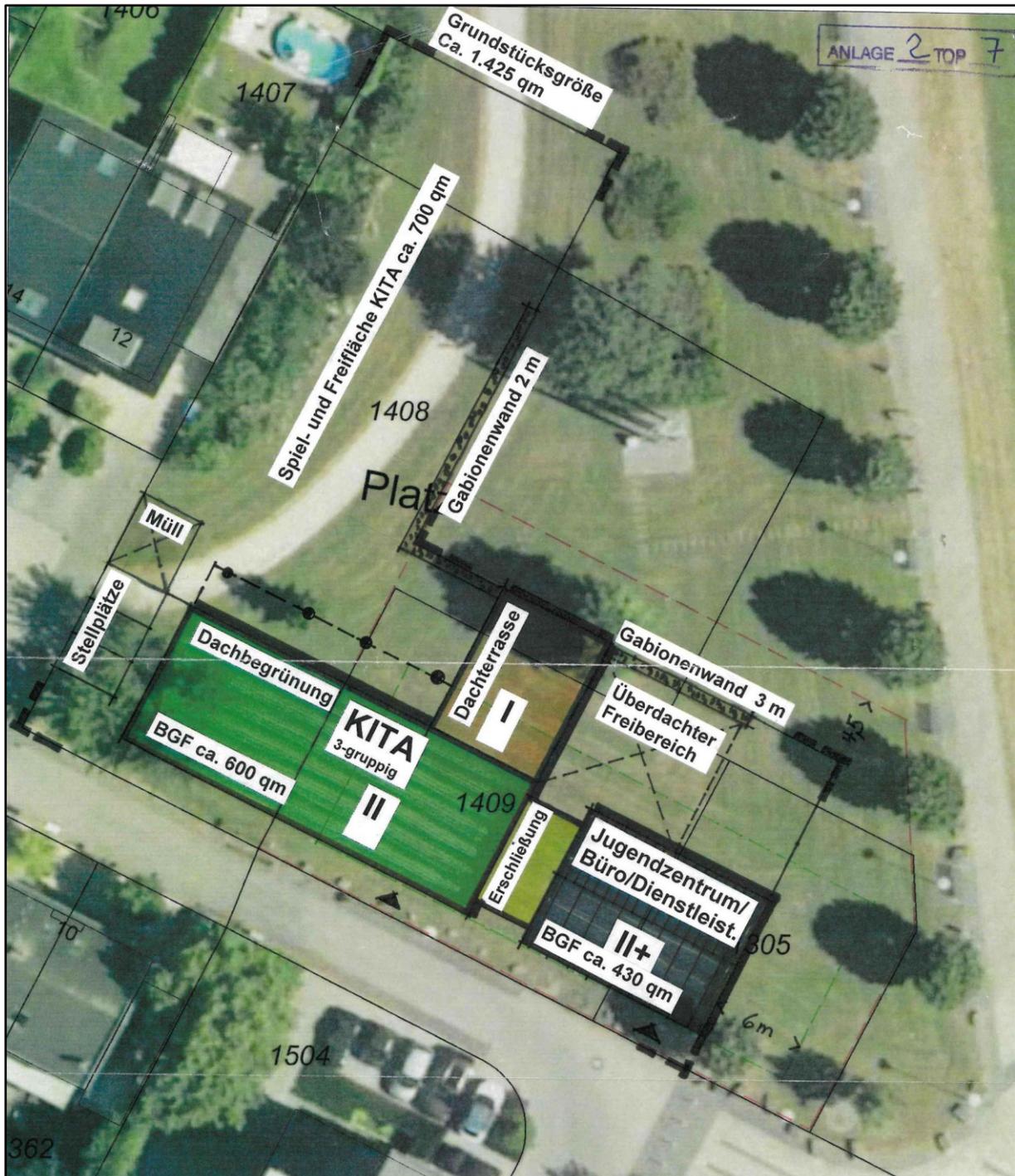


Abb.: Städtebauliches Konzept, Stand: September 2019

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Regionalplan

Im Regionalplan (RPD) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Eine bauliche Entwicklung des Plangebiets ist damit aus dem aktuellen Regionalplan abzuleiten.

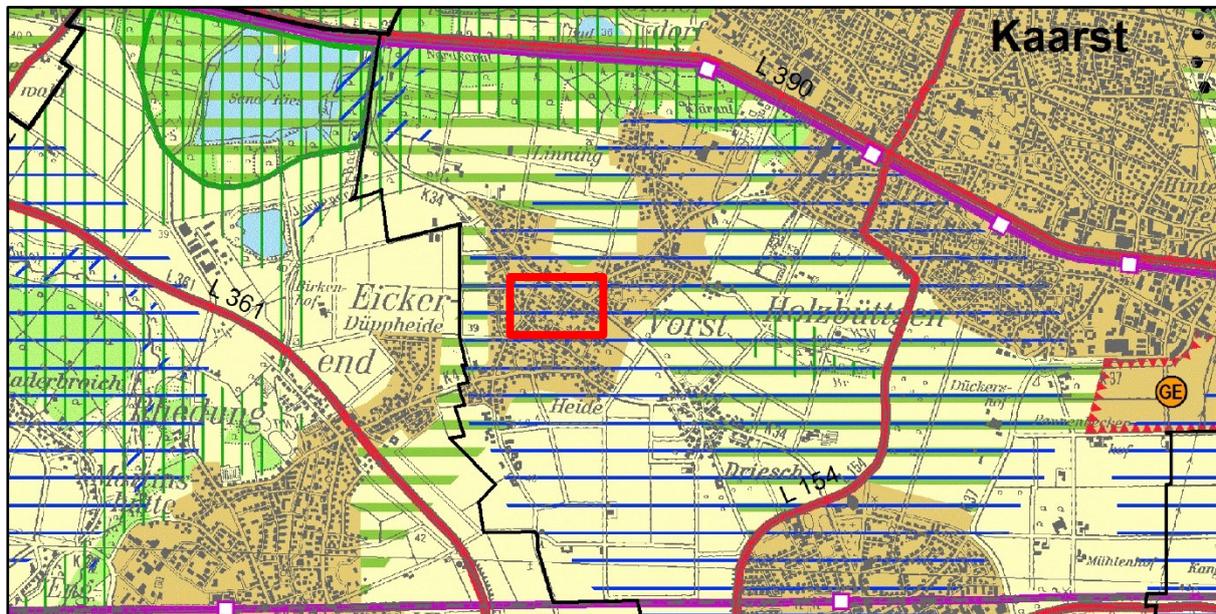


Abb.: Regionalplan Nordrhein-Westfalen

3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst ist der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Ortsmitte Vorst“ –Büttgen- teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ und teilweise als Gemischte Bauflächen dargestellt.

Diese Darstellungen widersprechen zum Teil den Festsetzungen der vorgesehenen Bebauungsplanänderung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festwiese und Spielwiese“.

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Ortsmitte Vorst“ –Büttgen- handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB angepasst und künftig die Fläche im Flächennutzungsplan als „Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und weiterhin als eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ dargestellt werden.

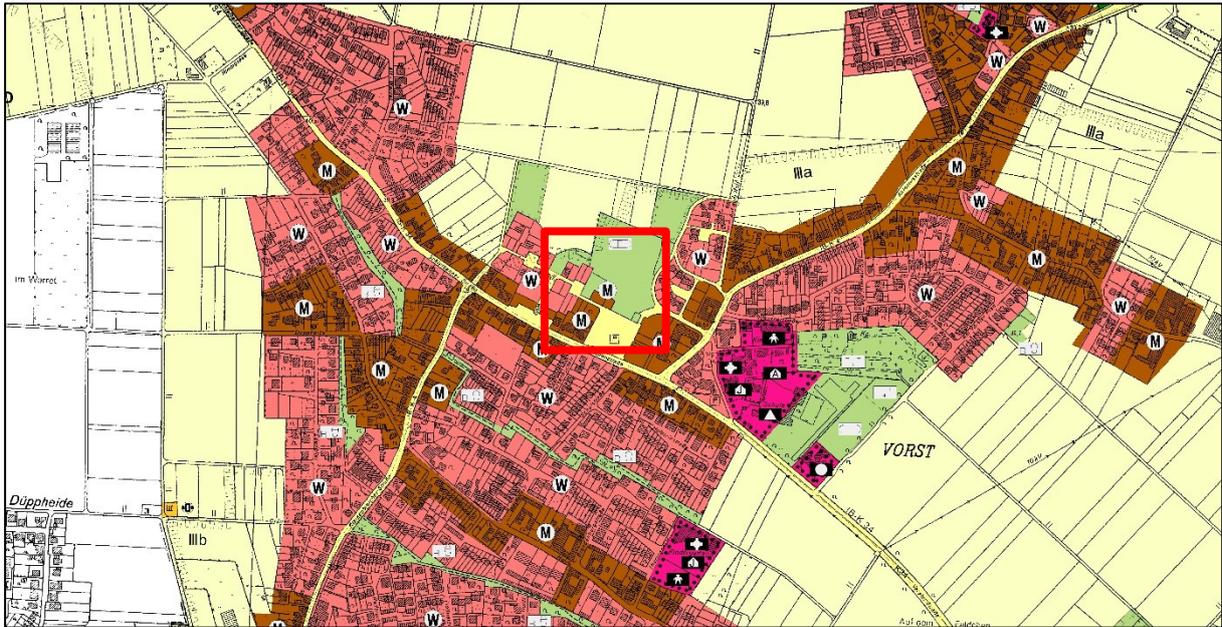


Abb.: Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst vor Berichtigung

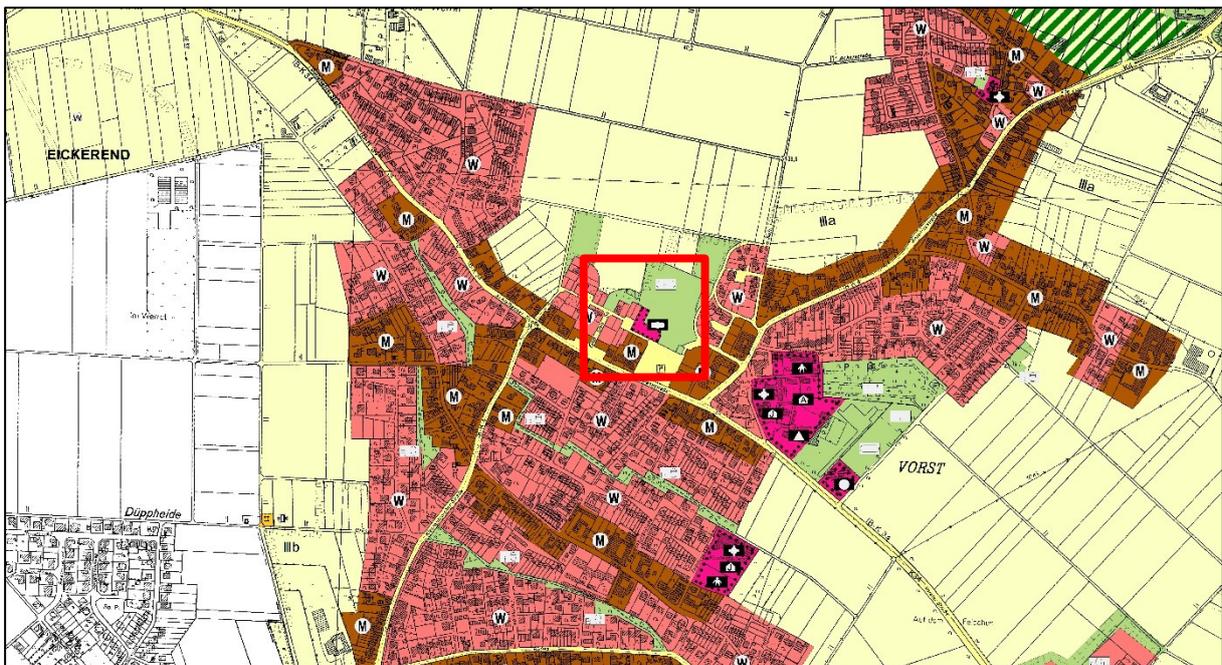


Abb.: Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst nach Berichtigung

3.3. Bebauungsplan

Der Bereich der 4. Änderung liegt im Geltungsbereich des seit dem 10.09.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortsmitte Vorst“ -Büttgen-. Dieser setzt für den Änderungsbereich derzeit eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fest- und Spielwiese“ sowie ein Kerngebiet (MK) mit einer überbaubaren Grundstücksfläche fest.

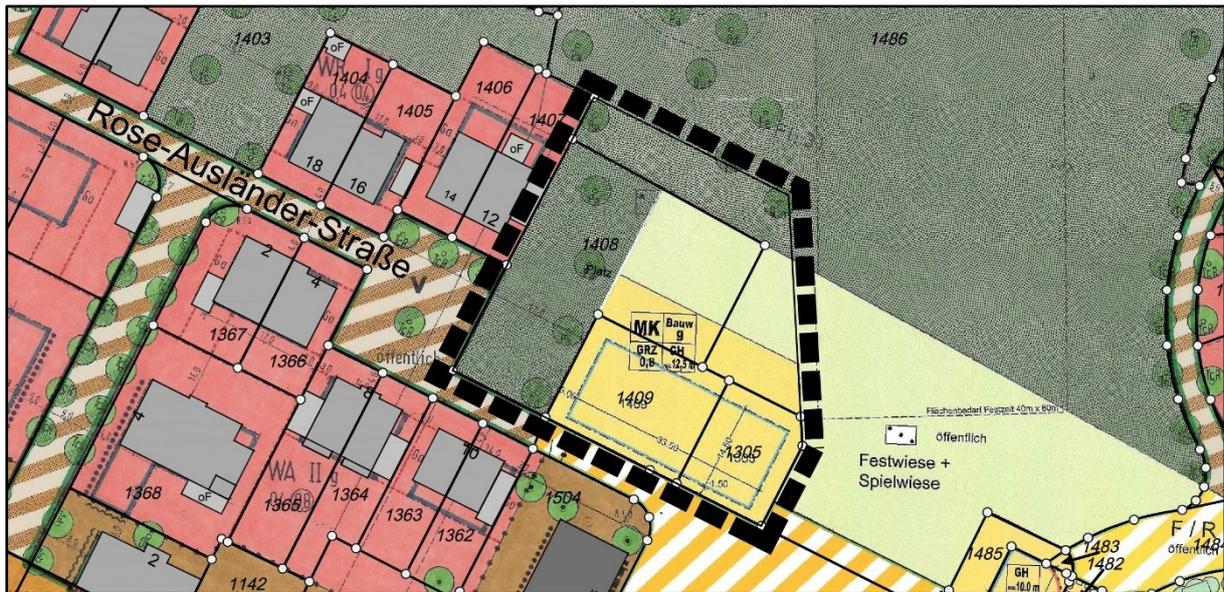


Abb.: Geltungsbereich der 4. Änderung im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan mit Änderungsbereich

3.4. Wasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der ordnungsbehördlich durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Wasserschutzzone W III A der Wassergewinnungsanlage Büttgen-Driesch. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung Büttgen-Driesch vom 22.03.1995 sind zu beachten. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme wird Bestandteil des Bebauungsplans.

3.5. Luftverkehr

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Ortsmitte Vorst“ -Büttgen- liegt im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme wird Bestandteil des Bebauungsplans.

4. Verfahren

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Ortsmitte Vorst“ -Büttgen- umfasst eine Fläche von ca. 2485 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.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 „Ortsmitte Vorst“ -Büttgen- wird keine Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

5.2. Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Für den Bereich, der für den Bau der Kindertagesstätte und des Jugendzentrums vorgesehen ist wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

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

Da es sich um die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche und einer öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich handelt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kein Maß der baulichen Nutzung im Sinne einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, sondern nur die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die baulichen Anlagen im Geltungsbereich.

5.3.1. Zahl der Vollgeschosse

Für die baulichen Anlagen im Geltungsbereich wird eine maximal zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass eine ausreichende und zugleich auch nutzungentsprechende Geschossfläche für die Kindertagesstätte und das Jugendzentrum geschaffen werden können. Gleichzeitig sichert die Begrenzung ein angemessenes Verhältnis zwischen horizontaler und vertikaler Ausdehnung der zulässigen Bebauung und die Gebäude fügen sich dadurch bezüglich der Höhenentwicklung in die Umgebungsbebauung ein.

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

Bei einer Fläche für den Gemeinbedarf handelt es sich nicht um ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Hieraus ergibt sich, dass grundsätzlich eine Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen nicht erforderlich ist und diese nur aus besonderen Gründen geboten ist.

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, die Gebäude entlang der Rose-Ausländer-Straße zu errichten sowie aus Gründen der Sichtbeziehung in den freien Landschaftsraum, der sich nach Norden erstreckt, den östlichen Bereich des Geltungsbereichs von Bebauungen frei zu halten. Aus den gegebenen Gründen machte es in diesem Fall Sinn, überbaubare Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen festzusetzen.

Da die Außenmaße der Kindertagesstätte und des Jugendzentrums sowie die genaue Lage der Gebäude zu dem Zeitpunkt der Aufstellung der Bebauungsplanänderung noch nicht feststanden, wurde eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, um den geplanten Nutzungen ausreichend Freiraum in der Ausgestaltung des Gebäudes sowie der Freiflächen zu ermöglichen.

5.5. Grünflächen

Der Bereich, in dem der Schießstand steht, wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie „Festwiese und Spielwiese“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung der Grünfläche im Geltungsbereich. Die Abgrenzung der Grünfläche wurde bewusst gewählt um die Funktion des dort vorhandenen Schießstandes weiterhin beizubehalten.

5.6. Vorgartenbereiche

Zwischen der Rose-Ausländer-Straße und der südlichen Grenze des Baufensters wird ein Vorgartenbereich festgesetzt. Dieser in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzte Vorgartenbereich, ist zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten, mit Ausnahme der notwendigen Erschließung (Zuwegungen zum Eingang) und notwendigen Fahrradabstellflächen. Bis zu einem Flächenanteil von max. 75% ist eine Versiegelung der

Vorgärten sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

Mit dieser Festsetzung wird ein begrünter Vorgartenbereich gesichert und langfristig dessen städtebauliche Wirkung als ein wichtiger Bestandteil im Ortsbild erhalten.

5.7. Verkehr - Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die geplanten baulichen Anlagen im Geltungsbereich liegen entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche, der Rose-Ausländer-Straße, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet ist. Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert.

Gemäß der städtebaulichen Konzeption werden die Stellplätze für die Angestellten der Kindertagesstätte auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.

Für die Besucher stehen ausreichend Stellplätze auf dem St.-Eustachius-Platz zur Verfügung, der im Südosten an das Plangebiet grenzt und bereits als öffentlicher Parkplatz ausgebildet ist und genutzt wird.

6. Umweltbelange, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

6.1. Verkehrliche Auswirkungen

Die Kindertagesstätte ist über die verkehrsberuhigte Rose-Ausländer-Straße an das Kaarster Straßennetz angebunden. Es ist geplant die notwendigen Stellplätze für die Angestellten der Kindertageseinrichtung auf dem dazugehörigen Grundstück zu verwirklichen. Durch den Mehrverkehr der Angestellten sind keine verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten.

Der Hol- und Bringverkehr wird über den südöstlich liegenden Sankt-Eustachius-Platz abgewickelt, der als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt ist und als öffentlicher Parkplatz genutzt wird. Dieser Parkplatz ist für die zu erwartende Anzahl an Mehrverkehr ausreichend dimensioniert und weist nach heutigem Stand ausreichende Kapazitäten dafür auf.

6.2. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Das gesamte Plangebiet wird erstmalig nach dem 1. Januar 1996 bebaut. Der Grundwasserstand im Geltungsbereich beträgt ca. 38 Meter über NHN.

6.3. Baumbestand

Im Plangebiet sind 14 Bäume vorhanden, von denen 8 Bäume (6 Linden, 1 Eiche und 1 Kastanie) unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung fallen. Die anderen Bäume weisen aufgrund ihres jungen Alters Stammumfänge unter 80 cm auf. 7 Bäume (5 Jungbäume sowie 2 geschützte Bäume) werden mit Gebäuden bzw. Stellplätzen überplant und müssen umgepflanzt oder an anderer Stelle ersetzt werden. Es wird daher die Neupflanzung von 7 hochstämmigen Laubbäumen im Bebauungsplan festgesetzt. Für die den Fuß- und Radweg begleitenden Linden wird der Erhalt festgesetzt.

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.

6.4. 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. 2.500 m² große öffentliche Grünfläche, die als Parkanlage gestaltet ist. Die Grünfläche besteht großflächig aus intensiv gepflegtem Landschaftsrasen, der mit einzelnen Bäumen und kleinflächigen niedrigwüchsigen Zierstrauchpflanzungen bestanden ist. Die Parkanlage ist in diesem Teilbereich als strukturarm zu bezeichnen. Die Grünanlage wird von einem Fuß- und Radweg durchzogen und enthält den Schießplatz der Vorster Schützen. Das Plangebiet ist von zwei Seiten von Wohnbebauung umgeben, an den anderen Seiten setzt sich die Parkanlage fort, die in nördlicher Richtung in die freie Landschaft übergeht. Eine Begutachtung des Plangebietes, insb. der Bäume auf Spalten- oder Höhlenquartiere 30.10.19 erbrachte, dass das Vorkommen planungsrelevanter Arten mangels geeigneter Strukturen (Bäume geringen Alters, niedrige Zierstrauchpflanzungen) 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.

7. Bürgerbeteiligung – Behördenbeteiligung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr (PVA) hat am 19.09.2019 (TOP 9) den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur frühzeitigen Bürgerinformation gefasst. In der Zeit vom 21.10.2019 bis einschließlich 04.11.2019 konnte sich die Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 über die Ziele und Zwecke der Planung informieren.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr hat am 27.11.2019 (TOP 10) 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.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist bereits vorhanden. Es werden keine weiteren Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

8.2. Ver- und Entsorgung

Der gesamte Bereich soll künftig neu bebaut werden, so dass die Versorgungsanlagen für die innere Erschließung im Rahmen der Erschließungsmaßnahme neu hergestellt werden müssen.