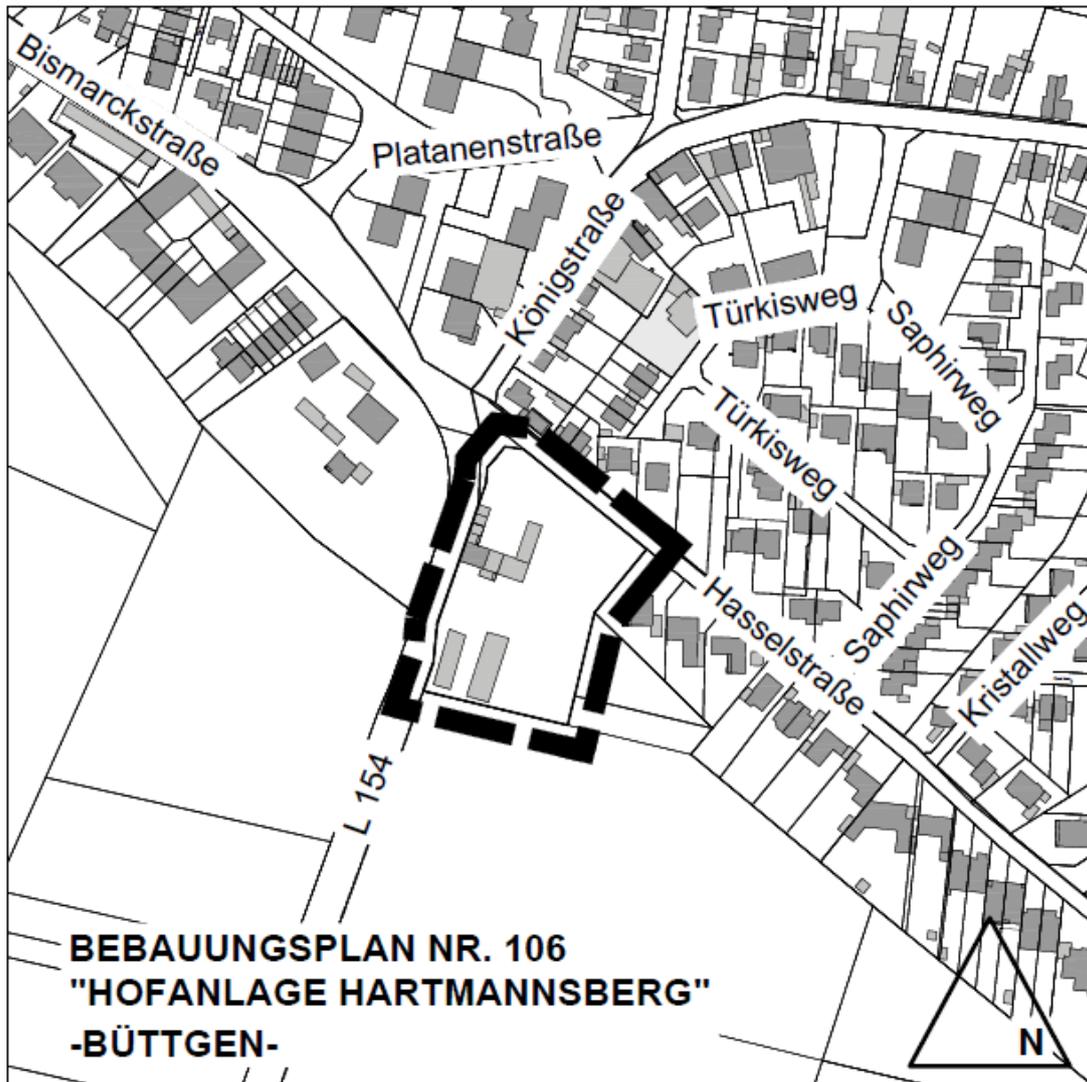


kaarst*

* Bauleitplanung



Städtebauliche Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 „Hofanlage Hartmannsberg“ -Büttgen-

Bereich 61 - Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung – März 2020

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass 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.	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	8
5.	Planinhalt und Festsetzungen.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	10
5.2.2	Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauGB).....	10
5.3	Bauweise	10
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
5.5	Verkehr, Erschließung, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	11
5.6	Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	11
5.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	12
5.8	Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)	12
6.	Umweltbelange	12
6.1	Voraussetzungen § 13b BauGB (vereinfachtes Verfahren).....	12
6.2	Streuobstwiese und Baumbestand	13
6.3	Artenschutz	13
7.	Bürgerbeteiligung – Behördenbeteiligung.....	13

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 „Hofanlage Hartmannsberg“ -Büttgen- gemäß § 12 i.V.m. § 13b BauGB ist in der Sitzung des PVA am 20.06.2018 beschlossen worden. Die Aufstellung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 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 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 „Hofanlage Hartmannsberg“ wurde notwendig, um die Hofanlage im Stadtteil Holzbüttgen nach 10 Jahren wieder durch einen Neubau des Nordflügels baulich zu schließen und den städtebaulichen Missstand an dieser Stelle zu beseitigen. Vorausgegangen war eine im Jahr 2007 erteilte Baugenehmigung, die sowohl den Umbau als auch die Sanierung des nördlichen Flügels in eine Wohnanlage vorsah. Bis jetzt wurde das Vorhaben noch nicht umgesetzt.

Nunmehr hat der Eigentümer des besagten Grundstücks auf der Bismarckstraße 29 der Verwaltung Pläne vorgelegt, mit denen er beabsichtigt, die offene Flanke der Hofanlage baulich wieder zu schließen.

Die Stadt hat dies zum Anlass genommen, auch vor dem Hintergrund 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.

Hierfür wird die nach derzeit geltendem Planrecht als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ festgesetzte Fläche für eine neue Nutzung planungsrechtlich vorbereitet und verbindlich geregelt.

Zusätzlich zur baulichen Schließung der Hofanlage soll der vorhandene Baum- und Grünbestand im östlichen Bereich des Flurstücks gesichert und durch ergänzende Baumpflanzungen in Form einer Streuobstwiese weiterentwickelt werden



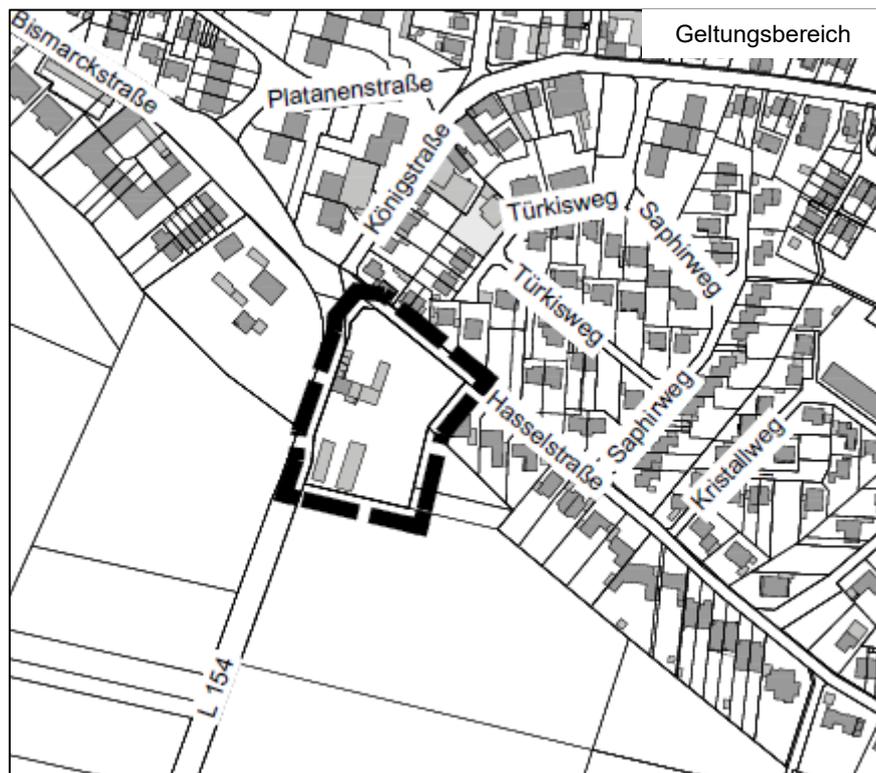
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 „Hofanlage Hartmannsberg“ -Büttgen- wird

im Norden durch die angrenzende Wohnbebauung an der „Hasselstraße“,
im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung an der „Hasselstraße“,
im Süden durch landwirtschaftliche Fläche
und im Westen durch die L 154 begrenzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 292, Flur 6, Gemarkung Büttgen. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der nachfolgenden zeichnerischen Darstellung zu entnehmen:



2.2 Beschreibung des Plangebiets

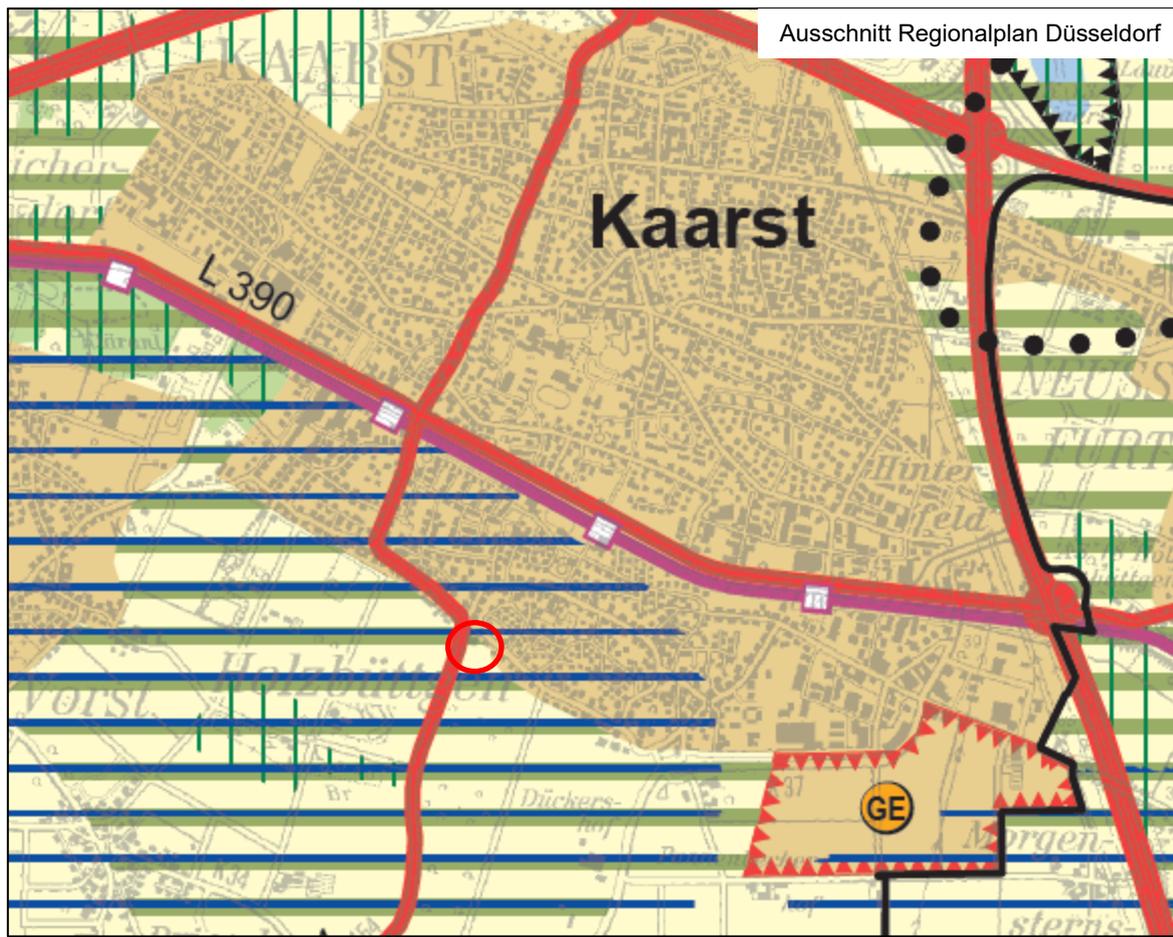
Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von rund 7.600 m².

Der zu überplanende Bereich befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteils Holzbüttgen im Mündungsbereich von Hasselstraße und Bismarckstraße, in fußläufiger Erreichbarkeit zum Friedhof Holzbüttgen. Die Hofanlage bildet den südlichen Abschluss eines nahezu komplett entwickelten Wohngebiets. Die direkt angrenzende L154 gewährleistet darüber hinaus eine gute Anbindung, sowohl an das Stadtgebiet von Kaarst als auch von Büttgen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Fläche bietet sich entsprechend für eine Wohnbebauung an. Daneben enthält der Regionalplan eine Darstellung der Flächen für Grundwasser- und Gewässerschutz.

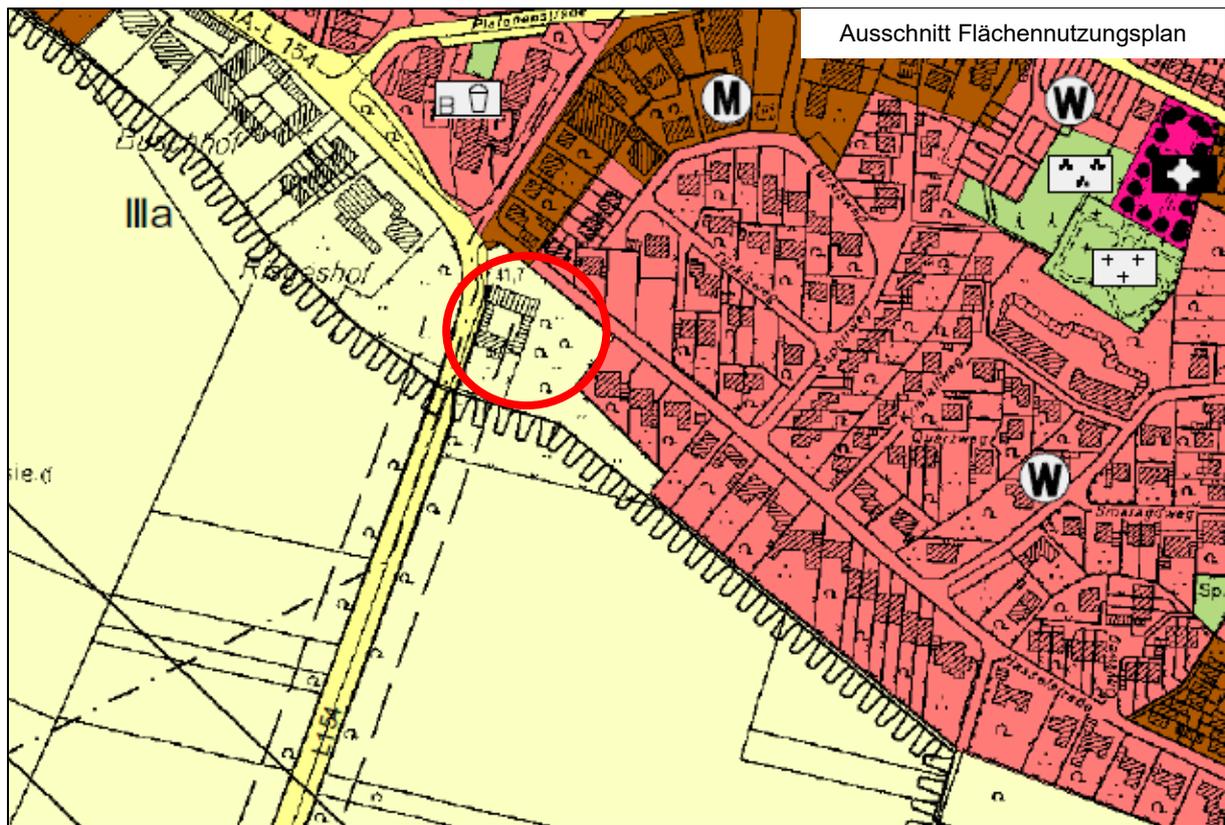


3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106 „Hofanlage Hartmannsberg“ -Büttgen- ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst von 1982 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

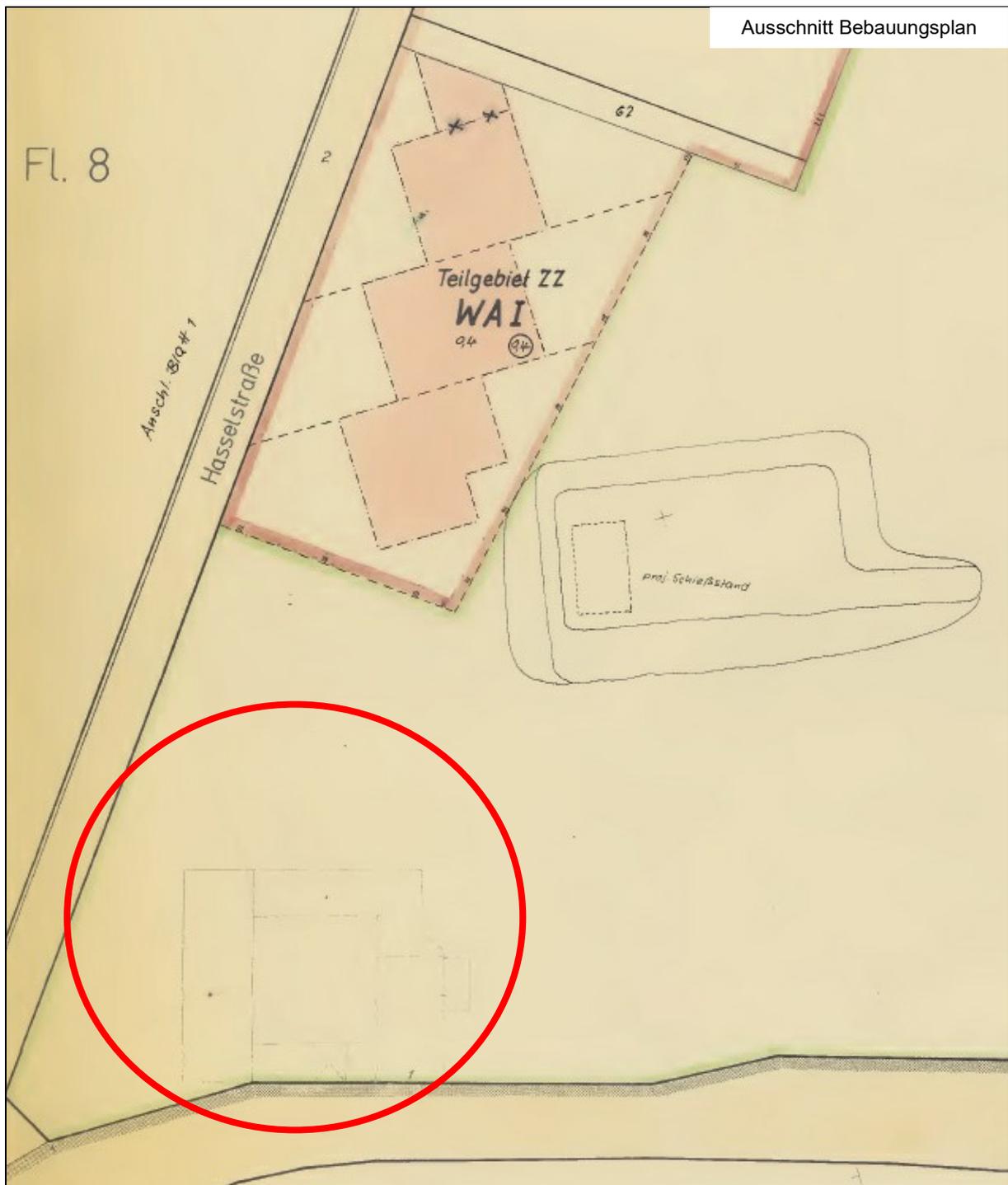
Diese Darstellung widerspricht der Festsetzung des zukünftigen Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans handelt es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB unter „Einbeziehung von Außenbereichsflächen“. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB angepasst. Der zu überplanende Bereich wird künftig im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ (westliche Fläche) und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ (östliche Fläche) dargestellt.



3.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 15.11.1966 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13 Blatt 8 „Holzbüttgen Ost“ -Büttgen-. Dieser setzt für den Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft im Sinne von § 9 Abs. 2 Nr. 9 BauGB fest.



4. Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 „Hofanlage Hartmannsberg“ -Büttgen- verfolgt das Ziel, auf einer als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzten Fläche die planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, um eine überbaubare Grundstücksfläche für eine Bebauung zu ermöglichen und die bereits vorhandene Bebauung zu sichern.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans verfolgt somit den Zweck, den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Ordnung im Stadtgebiet von Kaarst festzusetzen. Dies geschieht durch die Festsetzung eines Baufensters und der Bestimmung weiterer Festsetzungen, um einerseits die vor 10 Jahren entstandene bauliche Lücke des Nordflügels zu schließen und die Form der Vierkanthofanlage dauerhaft zu sichern und andererseits durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche im östlichen Bereich des Geltungsbereichs, um die solitäre Wirkung der landschaftsprägenden Hofanlage beizubehalten.

Als allgemeine Planungsziele sind zusammenfassend zu nennen:

- Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine Wohnbebauung,
- Regelung der Bebaubarkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans.
- Festsetzung einer privaten Grünfläche zum Erhalt der solitären Wirkung der landschaftsprägenden Hofanlage sowie Sicherung und Weiterentwicklung des Grünbestandes in diesem Bereich

Planungsrechtlich wird das Vorhaben über einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 i.V.m. § 13b BauGB als Bebauungsplan Nr. 106 „Hofanlage Hartmannsberg“ unter „Einbeziehung von Außenbereichsflächen“ in Kooperation mit dem Bauherrn durchgeführt.

Da die Planung im vereinfachten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt wird, ist ein Umweltbericht gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Nr. 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 südlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 106 „Hofanlage Hartmannsberg“ 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.

Darüber hinaus wurden auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Einschränkungen über die allgemein zulässigen Nutzungen eines Allgemeines Wohngebietes getroffen und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Das hat zum Ziel, den Charakter der Vierkanthofanlage als Wohngebiet zu wahren und störende Nutzungen in diesem Bereich auszuschließen.

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

Die planzeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 „Hofanlage Hartmannsberg“ -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 der Wohnbebauung am Ortsrand von Holzbüttgen wahrt.

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

5.2.2 Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauGB)

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

Die Trauf- und Firsthöhe ist entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt.

5.3 Bauweise

Die Bauweise soll in Anlehnung an den Bestand als offene Bauweise festgesetzt werden.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baufenster festgesetzt. Die Größe und Lage des Baufensters wurde bewusst gewählt, um die bereits bestehende Hofanlage, in Verbindung mit der Schließung des Nordflügels, auch in Zukunft als Vierkanthofanlage zu sichern.

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

Der Geltungsbereich ist über die Hasselstraße sowie über die L 154 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 (BauO NRW) grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Die ausreichende Anzahl an Stellplätzen wird bislang über den südlichen Garagenhof abgegolten. Darüber hinaus werden im nördlichen Bereich des Flurstücks 293 fünf weitere Stellplätze für den geplanten Neubau zur Verfügung gestellt. Abgesehen dieser beiden Flächen sind keine weiteren Stellplätze bzw. Garagen vorgesehen, weitere Flächen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen.

5.6 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung (Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 106 „Hofanlage Hartmannsberg“ der Stadt Kaarst, ACCON Köln GmbH, Köln, November 2018) erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum Verkehrslärm.

Anhand des vorliegenden Konzeptentwurfes zur geplanten Bebauung sind die Beurteilungspegel für die jeweiligen Fassaden geschossweise ermittelt worden. Die Berechnungen zeigen, dass je nach Lage des Gebäudes und des betrachteten Geschosses die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für WA-Gebiete tags um maximal 13 dB(A) und zur Nachtzeit um bis zu 11 dB(A) überschritten werden.

Am westlichen Haus der geplanten Reihenhausbebauung treten die höchsten Belastungen auf, da es am nächsten an die Landesstraße L 154 heranreicht.

Für die geplante Erweiterung des Gebäudekomplexes wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 ermittelt. An der westlichen Fassade ergeben sich, sowohl für tags genutzte Räume als auch für Schlafräume und Kinderzimmer, maximal Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß dem Lärmpegelbereich V. Für die nördlichen Fassaden ergeben sich so maximal Anforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich III. An den östlichen und südlichen Fassaden ergeben sich maximal Anforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich II. Räume mit Schlaffunktion sollten mit schallgedämmten Lüftungssystemen ausgestattet werden oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu

installieren, um die nach DIN 1946 /11/ anzustrebende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

In den Außenwohnbereichen (Terrassen) werden die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 auf einer Terrasse um maximal 7 dB(A) überschritten. Der in der Rechtsprechung als tolerabel angesehene Wert von 62 dB(A) wird mindestens eingehalten, so dass eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche gewährleistet ist.

5.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs wird festgesetzt, dass die bereits vorhandenen Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind.

Für den östlichen Bereich des Plangebiets wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese festgesetzt. Diese private Grünfläche dient einerseits dem Zweck den vorhandenen Grünbestand und andererseits die solitäre Wirkung der Vierkanthofanlage dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Darüber hinaus übernimmt die Streuobstwiese ökologische Funktionen.

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

Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung geneigte Dächer festgesetzt. Durch die Festsetzung wird ein einheitliches städtebauliches Bild generiert und ein Einfügen neuer baulicher Strukturen gewährleistet.

6. Umweltbelange

6.1 Voraussetzungen § 13b BauGB (vereinfachtes Verfahren)

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt planungsrechtlich im Außenbereich und umfasst eine Fläche von ca. 7.600 m², d.h. die zulässige Grundfläche von 10.000 m² wird unterschritten. Das Bauleitplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach §13b i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

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

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

6.2 Streuobstwiese und Baumbestand

Die im Plangebiet vorhandene Streuobstwiese ist von sechs alten Obstbäumen bestanden und in den vergangenen Jahren durch die Pflanzung von 10 jungen Obstbäumen ergänzt worden. Wegen der geplanten Wohnbebauung muss ein alter Apfelbaum gerodet werden. Als Ersatz und zur Ergänzung der Streuobstwiese wird die Neupflanzung von vier hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Die Grünfläche ist dauerhaft als Streuobstwiese zu erhalten. Baumausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Der weitere Baumbestand im Plangebiet wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

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

Für den Bebauungsplan wurden von dem Büro naturgutachten oliver tillmanns faunistische Erhebungen und eine erweiterte artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1) durchgeführt. Im Ergebnis ist die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 106 als artenschutzrechtlich zulässig zu bewerten, wenn die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen (Rodung des von der Planung betroffenen Obstbaumes außerhalb des Vogelschutzzeitraums bzw. alternativ Kontrolle auf aktuell bebrütete Nester durch einen Fachmann/frau sowie Kontrolle der zu beanspruchenden Gebäudeteile auf bebrütete Nester bzw. alternativ Verschluss der betroffenen Spalten und Nischen außerhalb der Brutzeit). Die Vermeidungsmaßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

7. 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 12.11.2018 bis einschließlich 23.11.2018 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 sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr hat am 27.11.2019 (TOP 7) 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 (Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und Offenlage) werden in einer Abwägungstabelle dokumentiert und vom Rat abschließend behandelt bzw. abgewogen.

Kaarst, den
Im Auftrag

Bruno Schnur
Bereichsleiter

kaarst*