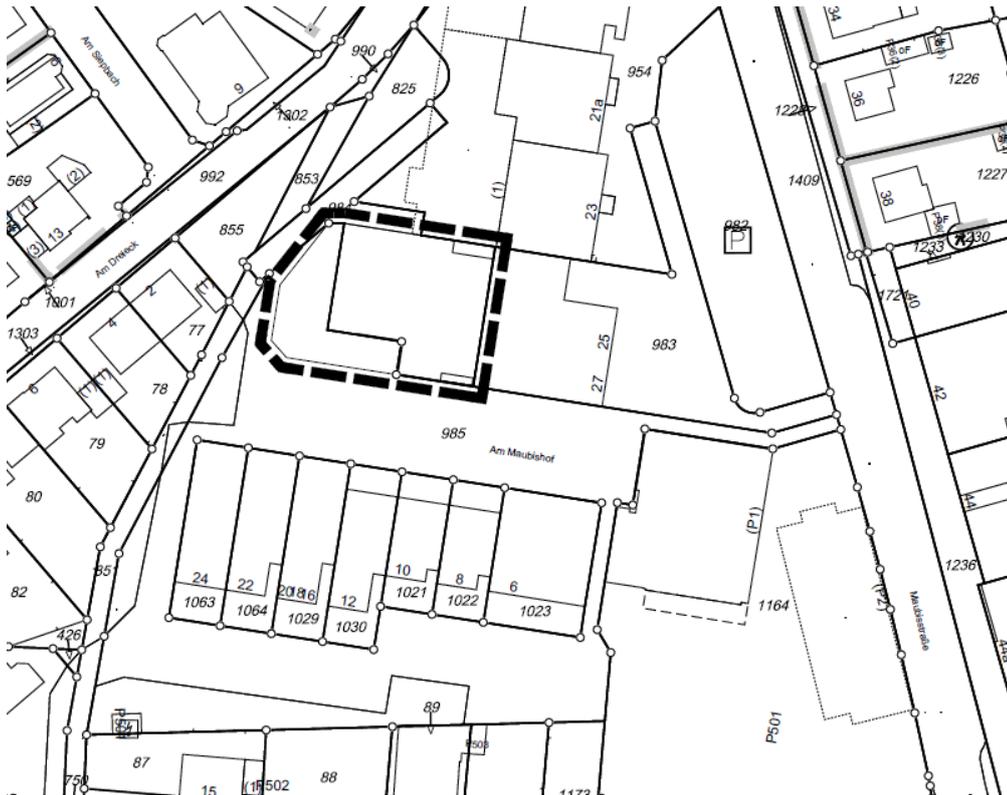


kaarst*

*** Bauleitplanung**



**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 3B
Teilabschnitt A
„Ortsmittelpunkt Neu“
1. Änderung
- Kaarst -**

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung	1
2.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.2	Beschreibung des Plangebietes	2
3.	Übergeordnete Planungen.....	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	3
3.3	Bebauungsplan.....	4
4.	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	4
5.	Geänderte Planinhalt und Festsetzungen	4
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	5
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
5.4	Verkehr, Erschließung, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	5
6.	Umweltbelange	5
6.1	Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)	5
6.2	Baumbestand	5
6.3	Artenschutz	6

1. Anlass für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung

In der Sitzung des Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschusses am 17.09.2020 wurde der Beschluss für die Erweiterung des Nahversorgungs-Marktes und die Aufstockung des Gebäudes den Bebauungsplan zu ändern gefasst. Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

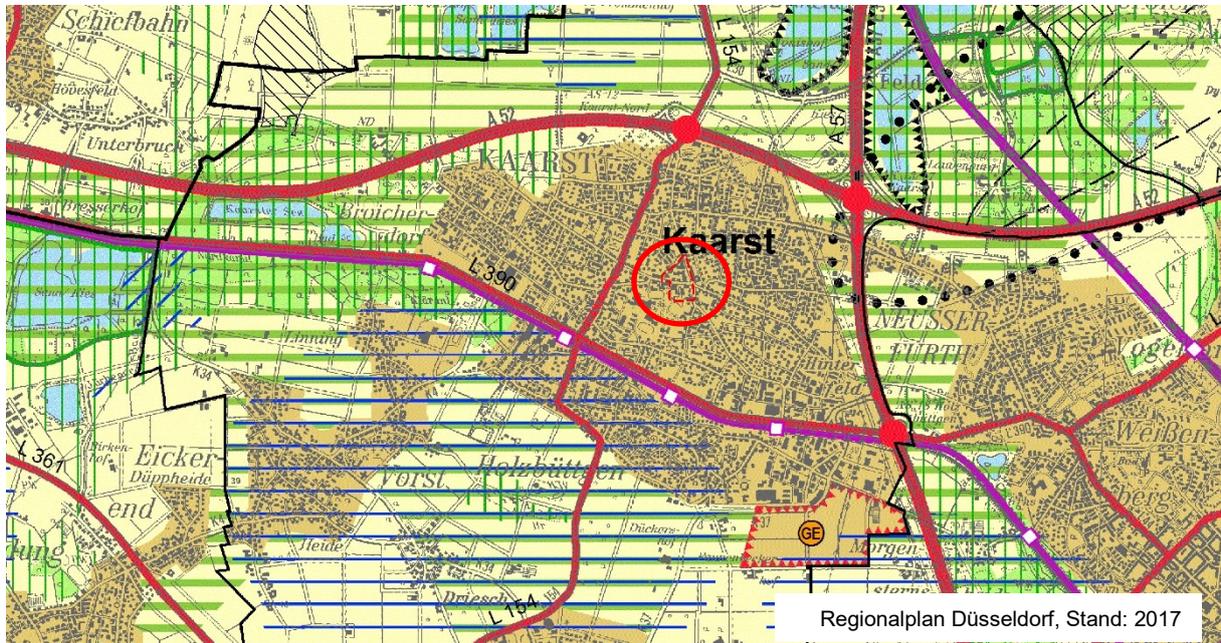
Als allgemeine Planungsziele sind zusammenfassend die Erweiterung des Angebotes des Nahversorgers und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Zentrum zu nennen.



3. Übergeordnete Planungen

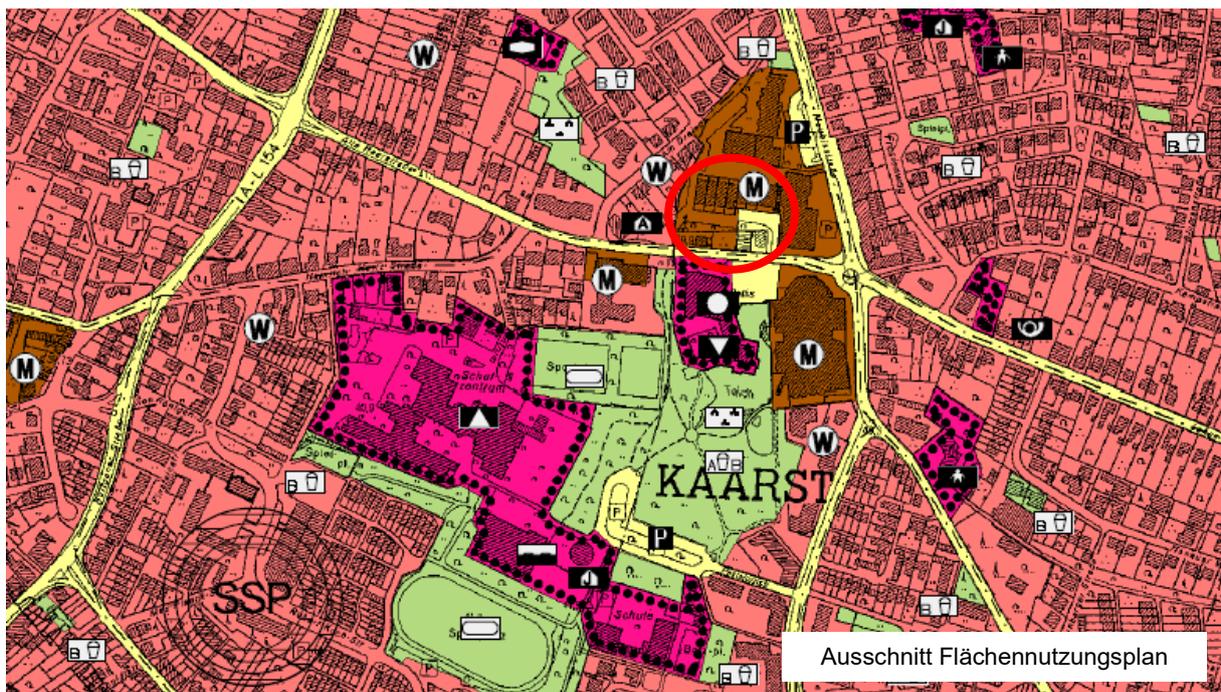
3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

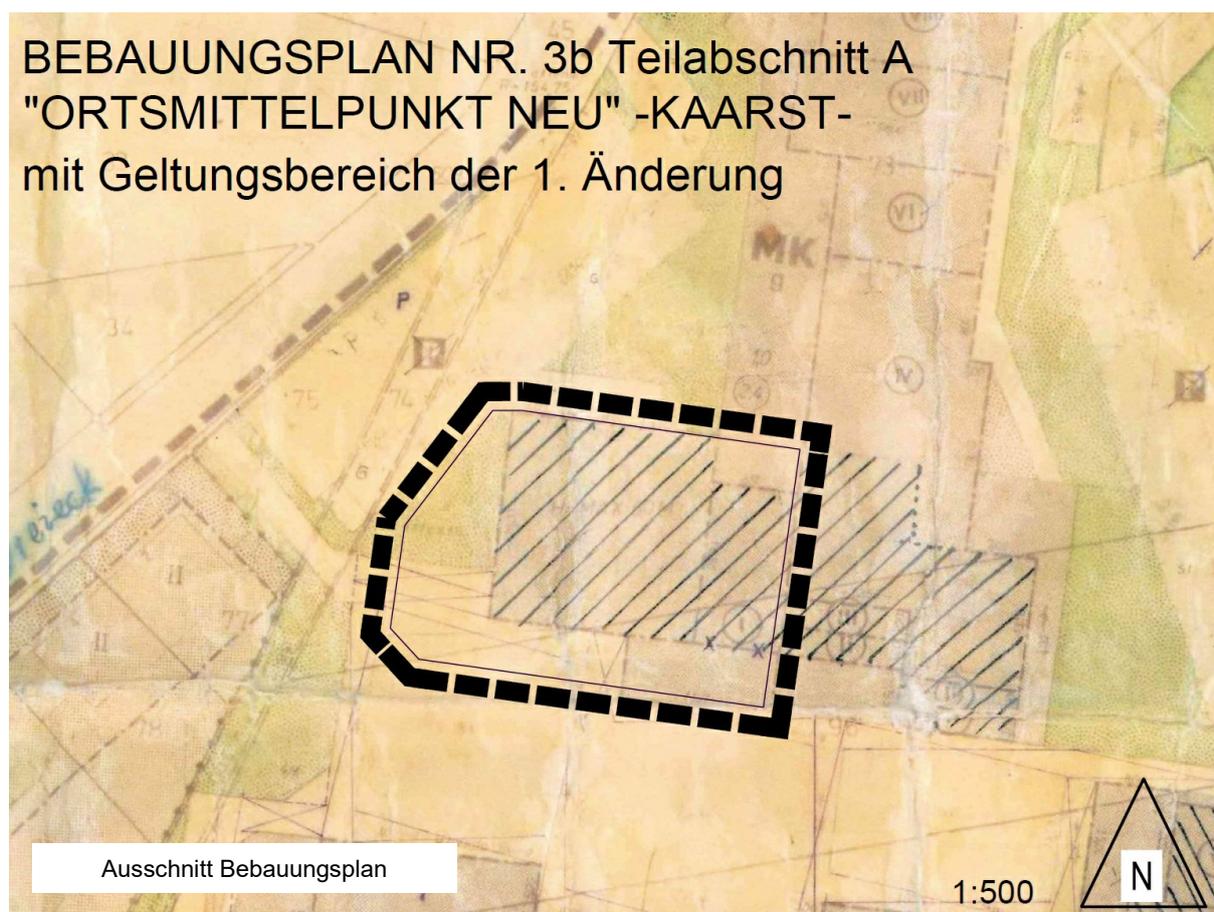


3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3B „Teilbereich A Ortsmitte neu“ –Kaarst- ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst von 1982 als gemischte Baufläche dargestellt.



3.3 Bebauungsplan



Der Bereich der 1. Änderung liegt im Geltungsbereich des seit dem 26.01.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3B „Teilbereich A Ortsmitte neu“ –Kaarst-. Dieser setzt für den Änderungsbereich ein Kerngebiet, eine Grünfläche und eine eingeschossige Gebäudehöhe fest.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3B „Teilbereich A Ortsmitte neu“ –Kaarst- verfolgt das Ziel, den bestehenden Nahversorger im Erdgeschoss zu erweitern und durch eine Aufstockung neuen Wohnungsbau zu ermöglichen.

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 BauGB nicht vorgesehen.

5. Geänderte 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. 3B „Teilbereich A Ortsmitte neu“ unverändert als Kerngebiet (MK) im Sinne des § 7 BauNVO festgesetzt. Dies geschieht mit der Absicht, die Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans zu übernehmen. Ein Teil der als

Grünfläche festgesetzten Teilfläche wird durch die Erweiterungsfläche des Nahversorgers zum Kerngebiet umgewandelt.

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

Die planzeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 3B „Teilbereich A Ortsmitte neu“ –Kaarst- werden bezüglich der Grundflächenzahl (GRZ) unverändert beibehalten. Bei der Geschossigkeit wird die festgesetzte Eingeschossigkeit zugunsten einer Begrenzung auf 3 Vollgeschosse geändert.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baugrenzen festgesetzt und im Bereich der geplanten Erweiterung des Nahversorgers entsprechend erweitert.

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

Der Geltungsbereich ist über die „Am Dreieck“-Straße und „Maubisstraße“ an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die direkte Erschließung kann von der Straße „Am Dreieck“ Straße aus erfolgen. Die Anlieferung des Nahversorgers bleibt unverändert erhalten.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

6. Umweltbelange

6.1 Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3B „Teilbereich A Ortsmitte neu“ umfasst eine Fläche von 1039 m². Die Fläche 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

In der kleinen Grünfläche westlich des Lebensmittelmarktes wachsen zwei doppelstämmige Hainbuchen mit einem Stammumfang von jeweils über 80 cm. Die beiden Bäume sind damit durch die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kaarst vom 16.09.2004 i.d.F. der 1. Änderung vom 25.07.2006 geschützt. Über Fällung und Ersatzpflanzung wird gemäß Baumschutzsatzung entschieden. Drei weitere Bäume (2 Feldahornbäume und 1 Hainbuche) weisen geringere Stammumfänge auf.

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.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum und umfasst außer dem Gebäudebestand eine kleine gehölzbestandene Grünfläche. Eine Begutachtung des Plangebietes auf seine Lebensraumeignung für artenschutzrechtlich relevante Arten durch den Diplom-Biologen Oliver Tillmanns am 18.11.20 erbrachte, dass die Spalten im oberen Teil der Gebäudefassade von kleinen Fledermausarten, v.a. der Zwergfledermaus, als Quartier genutzt werden könnte. Des Weiteren ist nicht ganz auszuschließen, dass kleine – nicht planungsrelevante – Höhlenbrüter, z.B. Blaumeise, die Spalten an der Fassade als Brutplatz nutzen (s. Tillmanns: Artenschutzrechtliche Vorabschätzung vom 18.11.2020).

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Entfernen von Gehölzen sowie Eingriffe im Bereich der Spalten im oberen Teil der Fassade außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung.
- Unabhängig von der Jahreszeit Überprüfung der Gebäudespalten auf aktuelle Nutzung von Fledermäusen.
- Installation von drei Fledermauskästen am Baumbestand im näheren Umfeld oder Nachweis, dass Gebäude nicht von Fledermäusen als Quartier genutzt wird.

Bei Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ist die Umsetzung der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig zu bewerten.

Kaarst, den
Im Auftrag

Jens Beeck
Bereichsleiter

The logo for Kaarst, featuring the word "kaarst" in a bold, blue, sans-serif font, followed by a blue asterisk symbol.