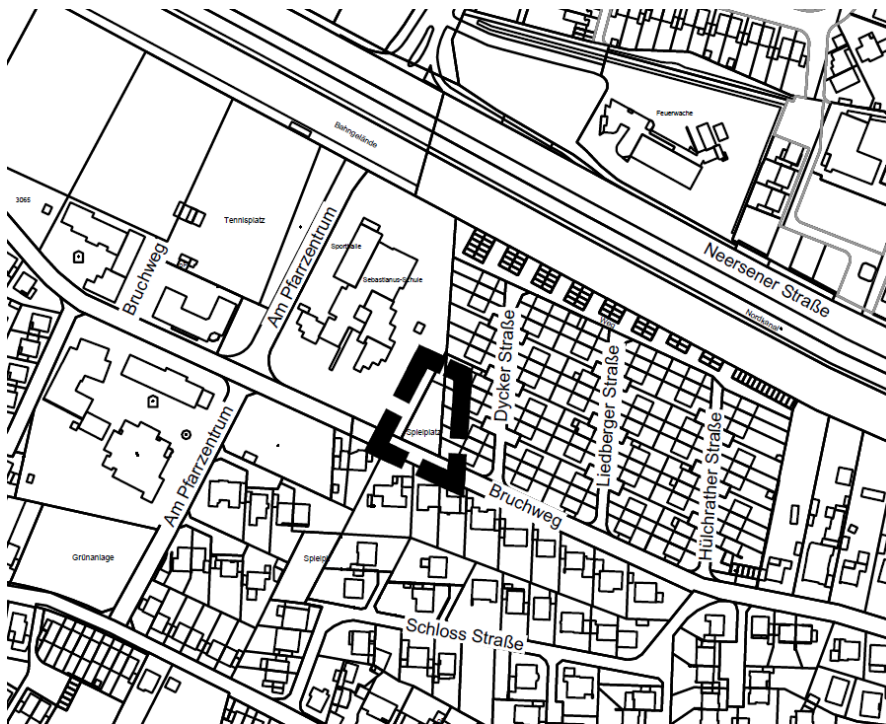


*** Bauleitplanung**



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Bruchweg“ Blatt 1 -Büttgen- 1. Änderung

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	3
3.	Übergeordnete Planungen.....	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	4
3.3	Bebauungsplan.....	5
4.	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	5
5.	Planinhalt und Festsetzungen.....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	6
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
5.4	Verkehr, Erschließung, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	6
5.5	Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	6
5.6	Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB).....	7
5.6.1	Beseitigung v. Niederschlagswasser (§ 1 u. § 9 Abs.4 BauGB i.V. m. § 44 LWG)	7
6.	Umweltbelange	7
6.1	Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)	7
6.2	Baumbestand	7
6.3	Artenschutz	7

1. Anlass für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung

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.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Bruchweg“ Blatt 1 –Büttgen- ist in der Sitzung des BPA vom 10.12.2020 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 25.01.2021 bis einschließlich 05.02.2021 bestand für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Informationen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der geplanten Nachverdichtung zu erhalten.

Für die Sitzung des BPA am 24.03.2021 wurde dem Ausschuss der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans mit den o.g. Zielen vorgelegt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden hat vom 19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden wurden in der Sitzung des BPAs am 22.06.2020 abgewogen.

Es ist geplant, dass die Zweckbestimmung Spielplatz zukünftig als eine Allgemeine Wohnbaufläche festgesetzt wird.



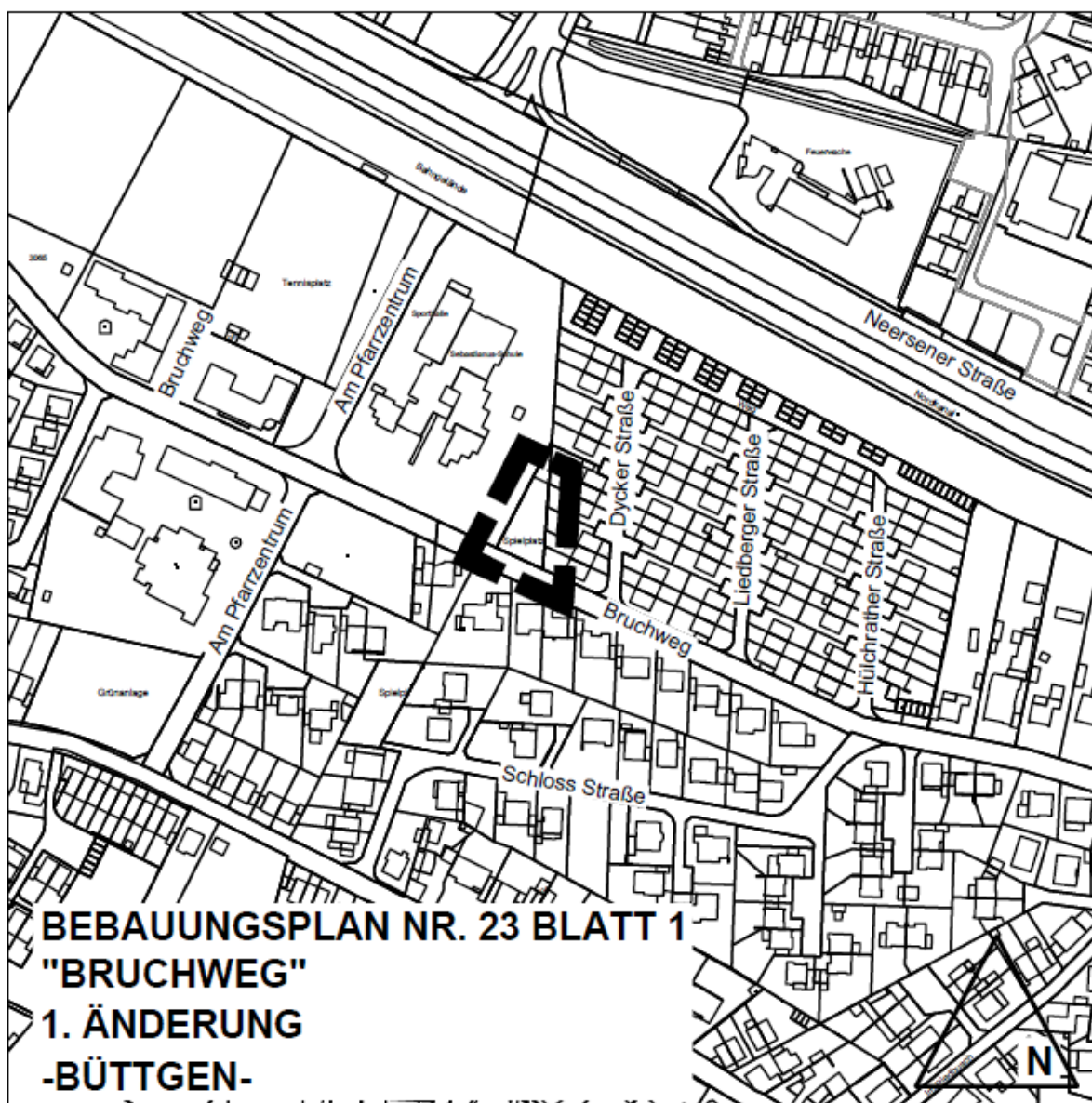
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung Bebauungsplanes Nr. 23 „Bruchweg“ -Büttgen- wird in

im Norden durch die Wohnbebauung an der „Dycker Straße“,
im Osten durch die Sebastianus-Schule „Am Pfarrzentrum“,
im Süden durch die Wohnbebauung an der Straße „Bruchweg“
und im Westen durch die Wohnbebauung an der „Dycker Straße“ begrenzt.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst ein Teil des Flurstücks 489, Flur 38, Gemarkung Büttgen. Die genaue Position des Flurstücks ist der nachfolgenden zeichnerischen Darstellung zu entnehmen:



2.2 Beschreibung des Plangebietes

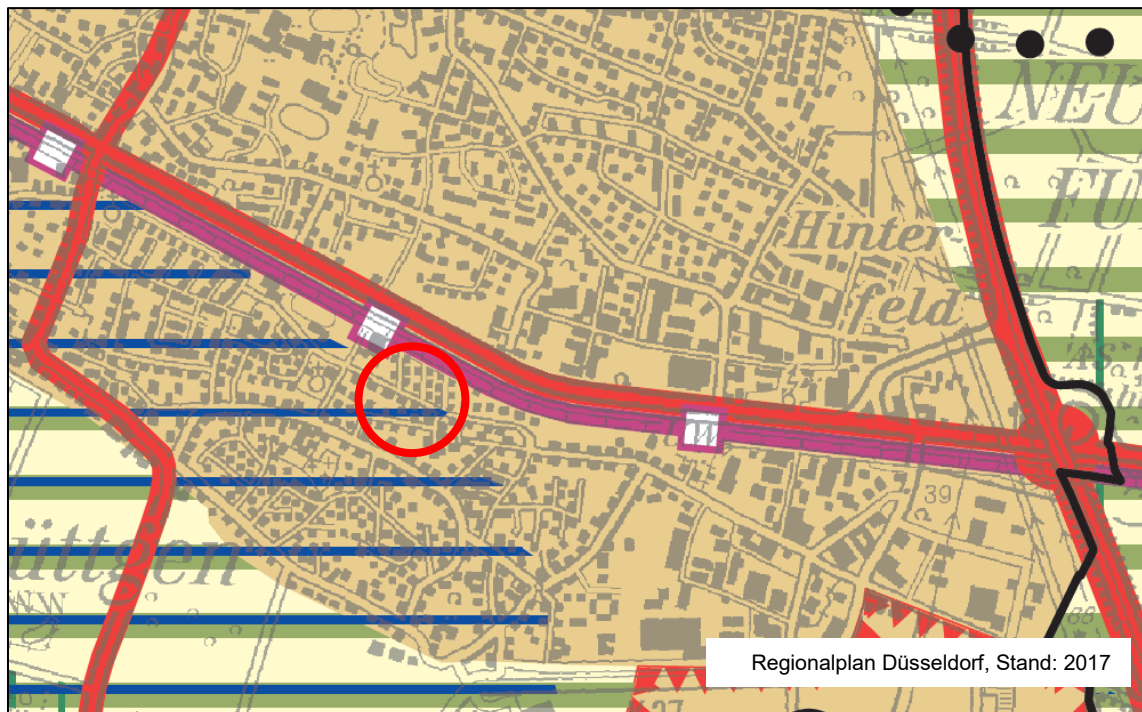
Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von 616 m². Gegenwärtig ist die Fläche als Spielplatz festgesetzt und wird entsprechend genutzt.

Der Bereich befindet sich in Holzbüttgen und liegt in einem komplett gewachsenen und entwickelten Wohngebiet. Das Plangebiet ist von fast allen Seiten von Wohnbebauung umgeben und grenzt an ein Schulgelände an. Das Stadtzentrum von Kaarst ist in weniger als 15 Gehminuten zu erreichen.

3. Übergeordnete Planungen

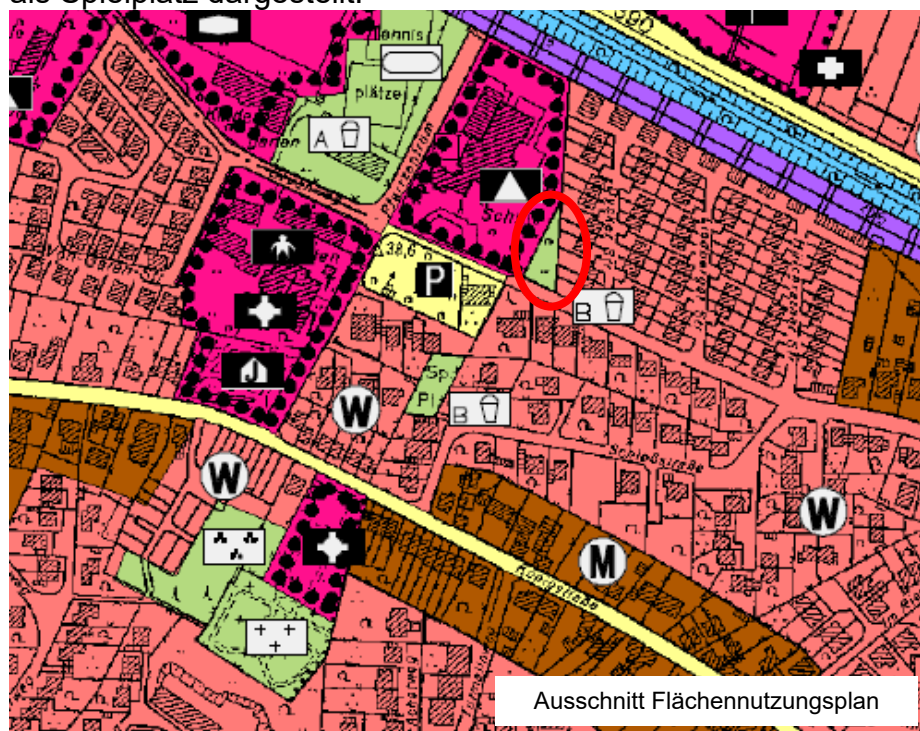
3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

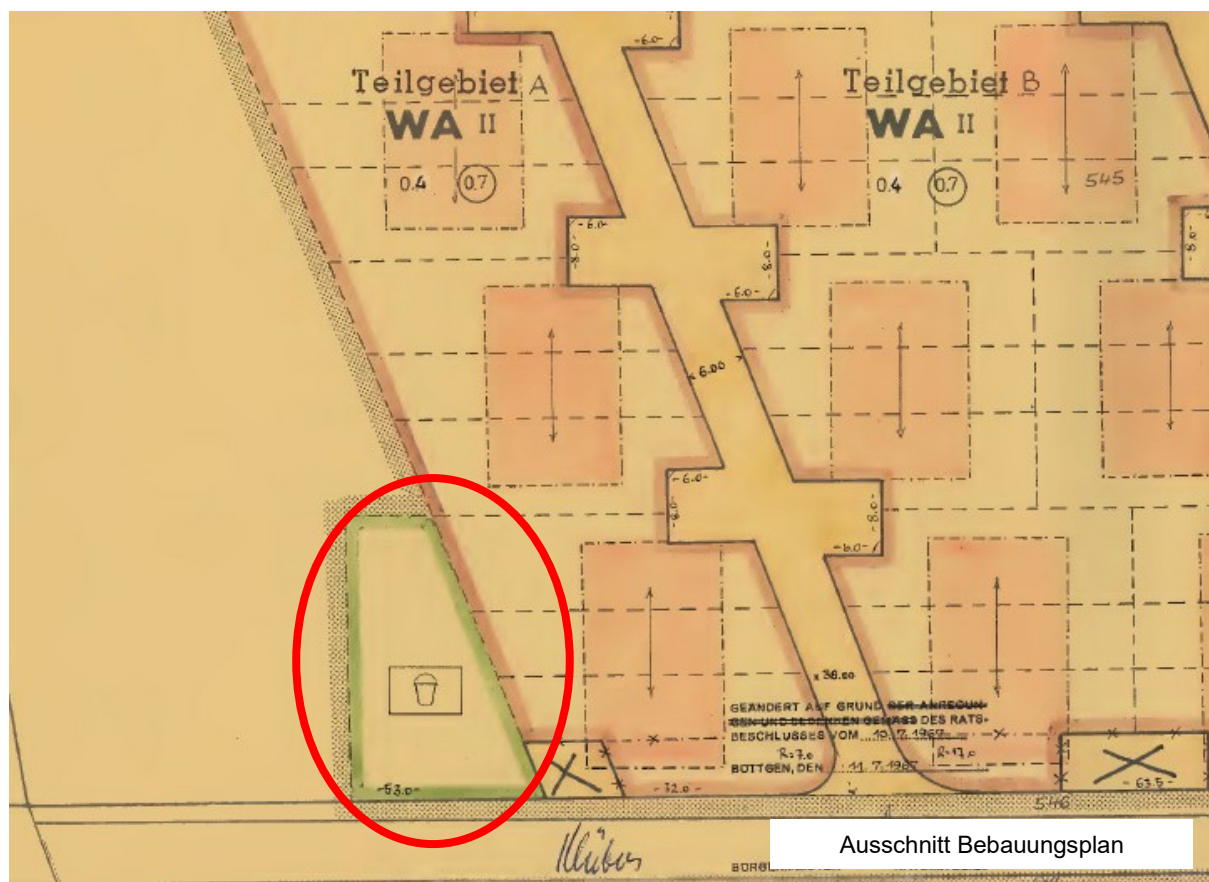


3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Bruchweg“, Blatt 1, -Büttgen- ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst von 1982 als Spielplatz dargestellt.



3.3 Bebauungsplan



Der Bereich der 1. Änderung liegt im Geltungsbereich des seit dem 19.09.1970 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 23 „Bruchweg“ Blatt 1 -Büttgen-. Dieser setzt für den Bereich der Neuaufstellung eine Grünfläche im Sinne vom § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Bruchweg“ –Büttgen- verfolgt das Ziel, 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 wird ein Beitrag zur Haushaltskonsolidierung geleistet. Seit 2017 sind in diesem Sinne mehrere Spielplatzflächen in einem entsprechenden Bauleitplanverfahren nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren umgewandelt wurden.

Die festgesetzte Spielplatzfläche am „Bruchweg“ wird durch Umwandlung in eine Wohnbaufläche festgesetzt. Durch eine Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung wird für Kaarst weiterer Wohnraum geschaffen und die Spielplatzstrategie zur Spielraumplanung Folge geleistet.

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.

Das mit der 1. Änderung des Bebauungsplans ermöglichte Vorhaben bedarf gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB keines Ausgleichs, da mit dem Vorhaben verbundene Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

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. 23 „Bruchweg“ am Bruchweg 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.

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

Die planzeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Bruchweg“ Blatt 1 -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.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch Baufenster festgesetzt, sodass die Errichtung eines Doppelhauses möglich ist.

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

Der Geltungsbereich ist über den Bruchweg an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die direkte Erschließung erfolgt ebenfalls über die Straße „Bruchweg“.

Für die künftigen Neubauten müssen die notwendigen Stellplätze nach Bauordnung NRW (BauO NRW) grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

5.5 Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Carports sind gemäß § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich mit einem Mindestabstand von 6,0 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

5.6 Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

5.6.1 Beseitigung v. Niederschlagswasser (§ 1 u. § 9 Abs.4 BauGB i.V. m. § 44 LWG)

Sammlung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der zu bebauenden und befestigenden Flächen, ist auf dem privaten Grundstück zu versickern. Hierzu kommen unterirdische Versickerungsanlagen für die Dachflächen und Mulden bzw. Mulden-Rigolen-Systeme bzw. Flächenversickerungen für die sonstigen befestigten Flächen in Frage.

Bei der Anlage der Versickerungsanlagen auf den Grundstücken ist zu den Grundstücksgrenzen ein Mindestabstand von 2 m, zu unterkellerten Gebäuden ein Mindestabstand von 6 m einzuhalten.

6. Umweltbelange

6.1 Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Bruchweg“ - Büttgen- umfasst eine Fläche von 616m². Die Fläche liegt im planungsrechtlichen Innenbereich. Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es ist geplant, den Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festzusetzen.

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 wachsen drei Laubbäume: zwei Pappeln und ein hochstämmiger Weißdorn. Keiner der Bäume ist gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kaarst geschützt, da Pappeln (mit Ausnahme der Zitter- und Schwarzpappel) nicht geschützt ist und der Weißdorn einen Stammumfang < 0,80 m aufweist. Aufgrund der geplanten Bebauung müssen die Pappeln gefällt werden. Sind jedoch aufgrund ihres Alters und ihrer Vitalität nicht als besonders erhaltenswert einzustufen. 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 einen Spielplatz mit einer Sandfläche, einer befestigten Fläche, Rasen und einer randlichen Eingrünung, die überwiegend aus Ziersträuchern wie Mahonie und Schneebeere besteht. Außerdem wachsen auf der

Fläche drei Laubbäume. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage und ist von Wohnbebauung und Verkehrsflächen umgeben. Eine Kontrolle des Plangebietes am 16.12.20 durch den Biologen Oliver Tillmanns v.a. auf Baumhöhlen und Spaltenquartiere erbrachte, dass 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. 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.

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.