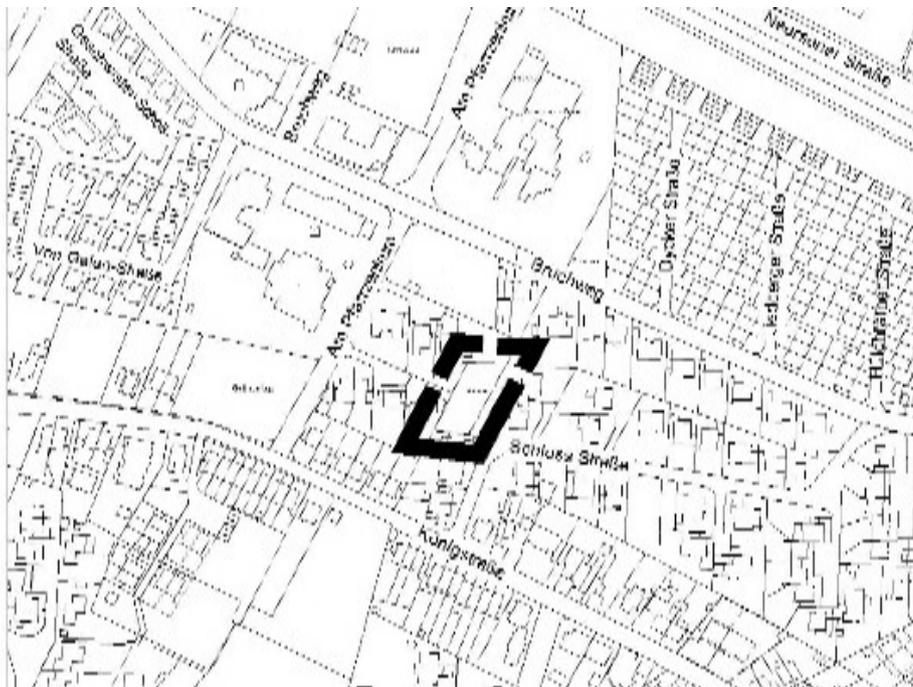


kaarst*

*** Bauleitplanung**



**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 13
„Holzbüttgen Ost“
Blatt 3, -Büttgen-
21. 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	8
6.4	Bodenbeschaffenheit, Altlasten	8

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 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.

Der Jugendhilfeausschuss (JHA) hat in seiner Sitzung vom 08.09.2020 beschlossen, dass das Flurstück 22, Gemarkung Büttgen Flur 38 aus spielraumplanerischer Sicht für andere Zwecke freigegeben werden.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung handelt, wird die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht ist nicht vorgesehen. Ebenso wird mit Bezug auf §13a BauGB in Verbindung mit §13 BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Der Aufstellungsbeschluss für den Spielplatz „Schloßstraße“ die 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 „Holzbüttgen Ost“ Blatt 3 -Büttgen- nach §2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §13a BauGB ist in der Sitzung vom BPA vom 10.12.2020 beschlossen und die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung wurde durchgeführt.

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 wird dem Ausschuss der Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans mit den o.g. Zielen vorgelegt.

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



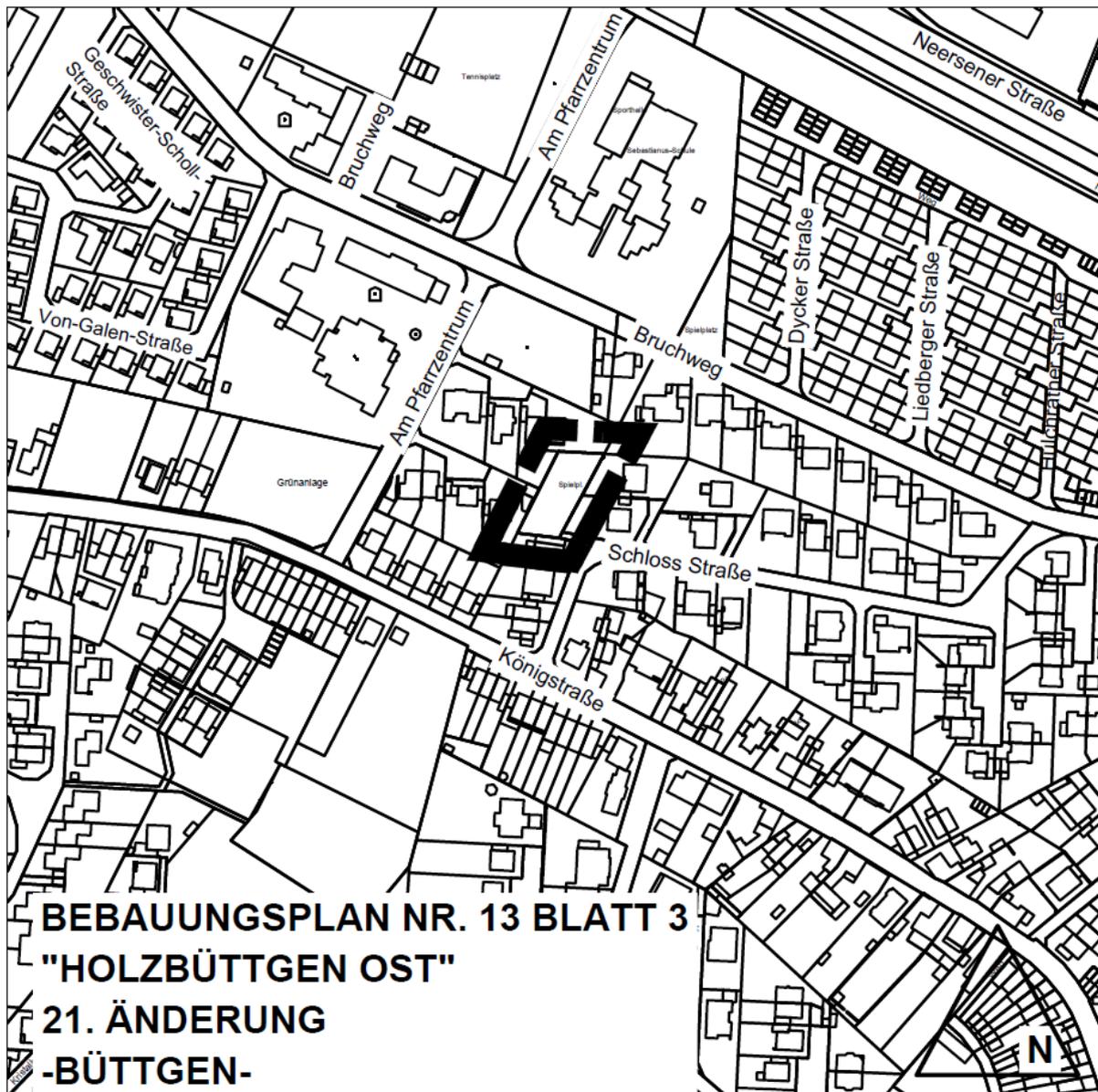
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 21. Bebauungsplanänderung Bebauungsplanes Nr. 13 „Holzbüttgen Ost“, Blatt 3 –Büttgen- wird in

im Norden durch die Wohnbebauung an der Straße „Am Pfarrzentrum“,
im Osten durch die Wohnbebauung an der Straße „Am Pfarrzentrum“,
im Süden durch die Wohnbebauung an der Straße „Schloßstraße“,
und im Westen durch die Wohnbebauung an der Straße „Schloßstraße“
begrenzt.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst ein Teil des Flurstücks 22, Flur 38, Gemarkung Büttgen. Die genaue Position des Flurstücks ist der nachfolgenden zeichnerischen Darstellung zu entnehmen:



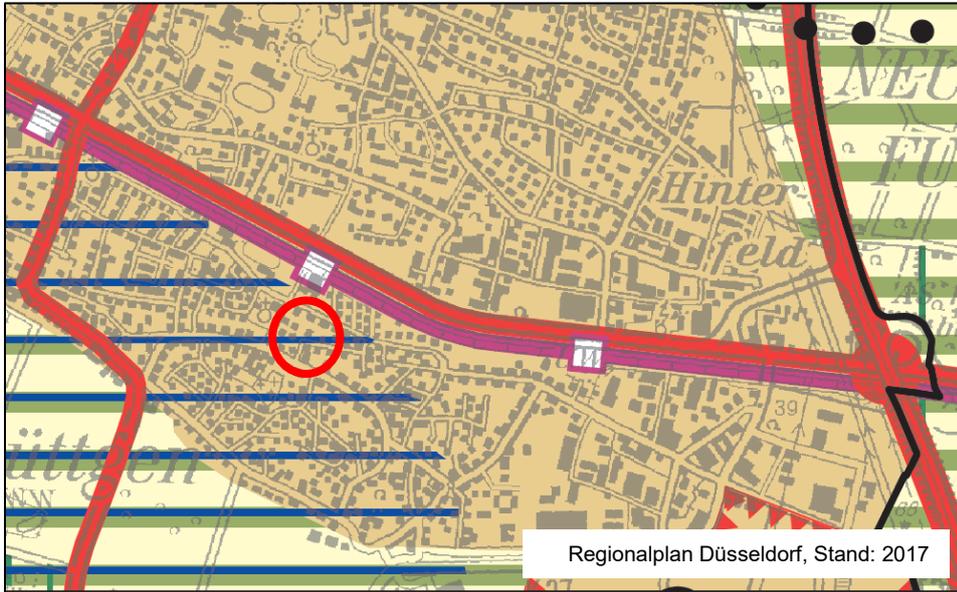
2.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von 798 m². Gegenwärtig ist die Fläche als Spielplatz festgesetzt und wird entsprechend umgenutzt. Der Spielplatz befindet sich in einem gewachsenen Wohnquartier. Das Plangebiet ist von allen Seiten von Wohnbebauungen umgeben.

3. Übergeordnete Planungen

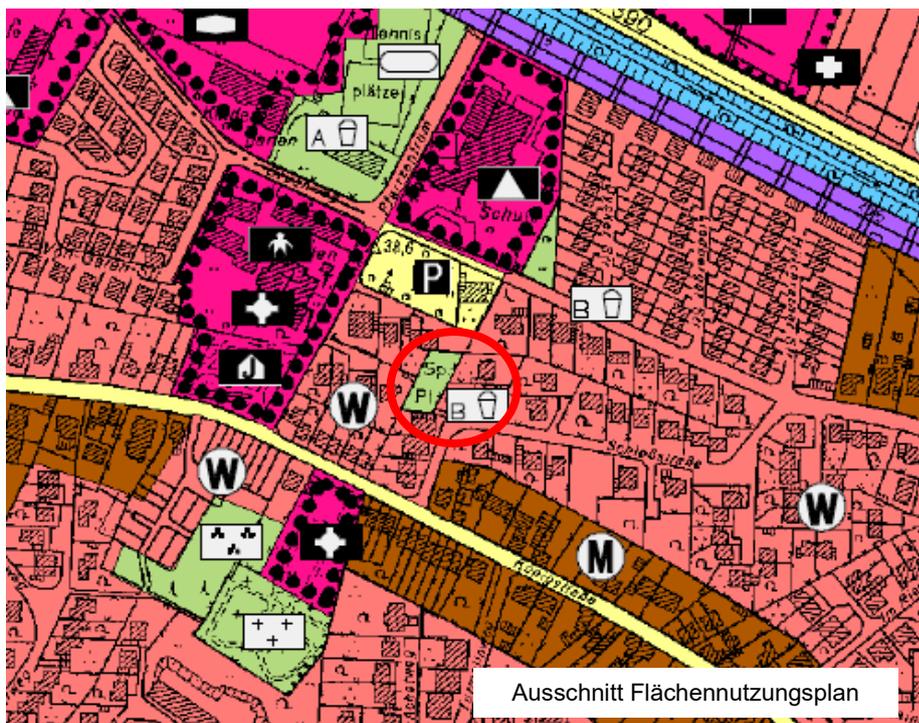
3.1 Regionalplan

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.

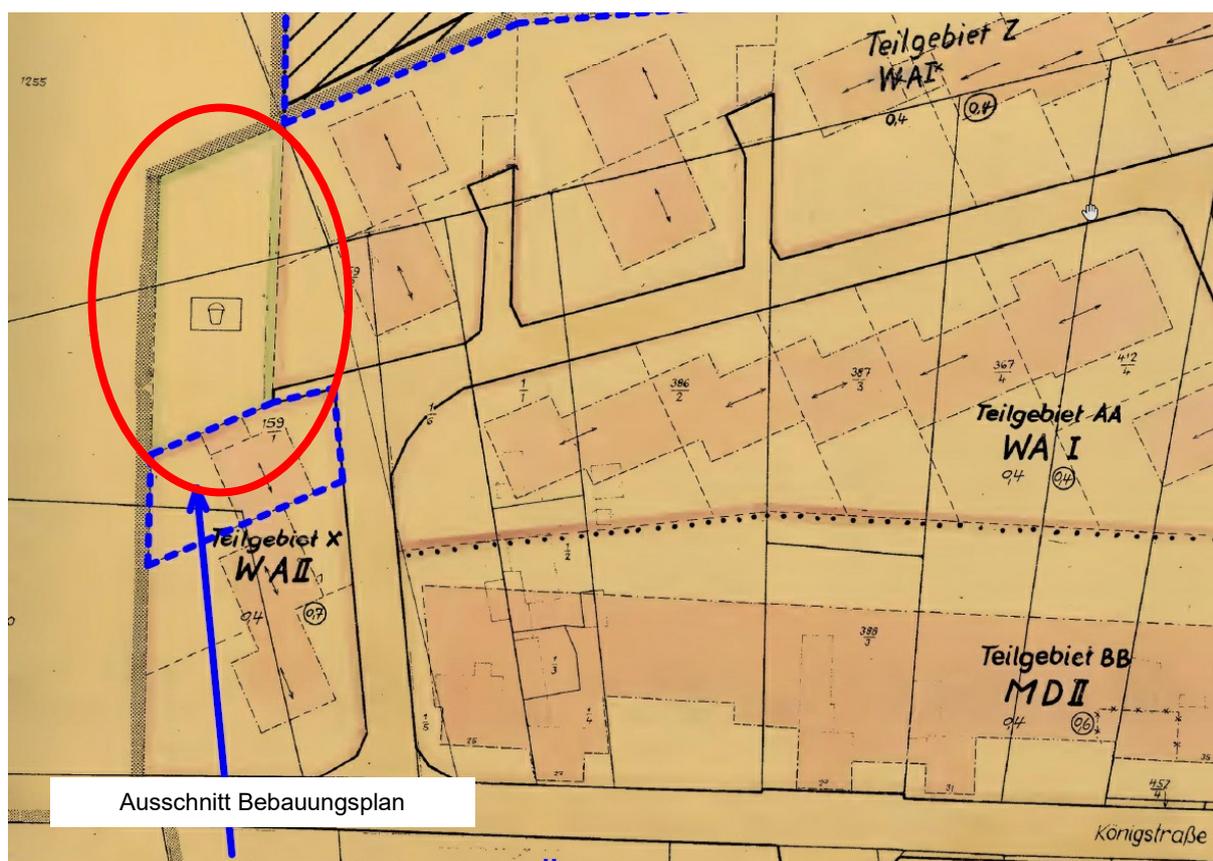


3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich der 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Holzbüttgen Ost“, Blatt 3, -Büttgen- ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst von 1982 als Spielplatz dargestellt.



3.3 Bebauungsplan



Der Bereich der 21. Änderung liegt im Geltungsbereich des seit dem 15.11.1966 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13 „Holzbüttgen Ost“, Blatt 3, -Büttgen-. Dieser setzt für den Bereich der Bebauungsplanänderung eine Grünfläche im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Holzbüttgen Ost“ Blatt 3 -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 an der Schloßstraße 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.

5. Planinhalt und Festsetzungen

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

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird die 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Holzbüttgen Ost“ an der Schloßstraße 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 mit einer zweigeschossigen Bebauung 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. 13 „Holzbüttgen Ost“, Blatt 3, -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 Einzelhauses möglich ist.

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

Der Geltungsbereich ist über die Schloßstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die direkte Erschließung erfolgt ebenfalls über die Schloßstraße.

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. 13 „Holzbüttgen Ost“ -Büttgen- umfasst eine Fläche von 798m². 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 sieben Bäume, die gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kaarst geschützt sind: 2 Eichen, 2 Linden, 1 Hainbuche und 1 Ahornbaum. Dieser Baumbestand übernimmt eine ökologische und klimatische Ausgleichsfunktion für das bebaute Umfeld.

Das Baufenster wurde so platziert, dass die sehr wertvolle Eiche, die fast mittig auf dem Grundstück steht, sowie eine Linde und eine weitere Eiche im südöstlichen Grundstücksbereich erhalten werden können. Die vitale erhaltenswerte Hainbuche an der östlichen Grundstücksgrenze kann leider nicht erhalten werden. Ebenso müssen wegen der Lage des Baufensters eine Linde und ein Ahornbaum gefällt werden, die jedoch aufgrund von Zwieselbildungen und Kappungen weniger erhaltenswert sind.

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 Bundesnatur-schutzgesetzes (BNatSchG) ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen aufgegebenen Spielplatz. Die Fläche wird vom Baumbestand geprägt und besteht ansonsten aus Rasen. Wertvolle Gebüschstrukturen sind nicht vorhanden. Bei den Bäumen handelt es sich um überwiegend heimische Laubbaumarten. 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

6.4 Bodenbeschaffenheit, Altablagerungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in einem Teilbereich von der Altablagerung Ka-0017_AA betroffen. Es handelt sich um eine 1-2 m mächtige Verfüllung mit Erdaushub und Bauschutt. Umweltbelastungen sind von der Fläche nicht zu erwarten. Auf Grund der sensiblen Nutzung als Wohngebiet ist die Auffüllung auf der betroffenen Teilfläche von Ka-0017_AA im Zuge der Baumaßnahmen zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen bzw. zu verwerten. Einen Nachweis darüber ist dem Rhein-Kreis Neuss vorzulegen.

Kaarst, den
Im Auftrag

Jens Beeck
Bereichsleiter

kaarst*