



**STADT KAARST  
BEBAUUNGSPLAN NR. 7  
„ROTTES“  
1. ÄNDERUNG  
BLATT 5  
- BÜTTGEN -**

**BEGRÜNDUNG**  
Fassung vom Januar 2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>2</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	2
2.2	Beschreibung des Plangebietes .....	3
<b>3.</b>	<b>Planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen .....</b>	<b>3</b>
3.1	Regionalplan .....	3
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	4
3.3	Bebauungsplan.....	4
<b>4.</b>	<b>Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen.....</b>	<b>5</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	5
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	5
5.2.2	Höhe der baulichen Anlagen .....	5
5.2.3	Bauweise .....	6
5.2.4	Gestalterische Festsetzungen .....	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	Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).....	7
5.6	Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauONRW) .....	7
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>7</b>
6.1	Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) .....	7
6.2	Umweltbelange.....	8

## 1. Anlass für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung

Das Grundstück ist derzeit mit einem älteren Mehrfamilienhaus bebaut, das städtische Unterkünfte beinhaltet. Das Gebäude befindet sich in einem baulich schlechten Zustand und soll deshalb perspektivisch abgerissen werden. Es ist geplant, auf dem Grundstück, statt eines massiven Mehrfamilienhauses, Reihenhäuser, die zudem öffentlich gefördert werden sollen und damit preisgebundenen Wohnraum beinhalten sollen, zu ermöglichen.

Es wurde deshalb ein Konzept erstellt, dass die Errichtung von 6 Reihenhäusern vorsieht, die jedoch nicht parallel zur Straße Rottes, sondern in der Tiefe über einen privaten Wohnweg erschlossen werden sollen, zu errichten. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, insbesondere die überbaubare Grundstücksgrenze stehen dem geplanten Vorhaben entgegen. Es ist deshalb eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Als allgemeines Planungsziel ist zusammenfassend zu nennen:

- Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine Wohnbebauung.





## 2.2 Beschreibung des Plangebietes

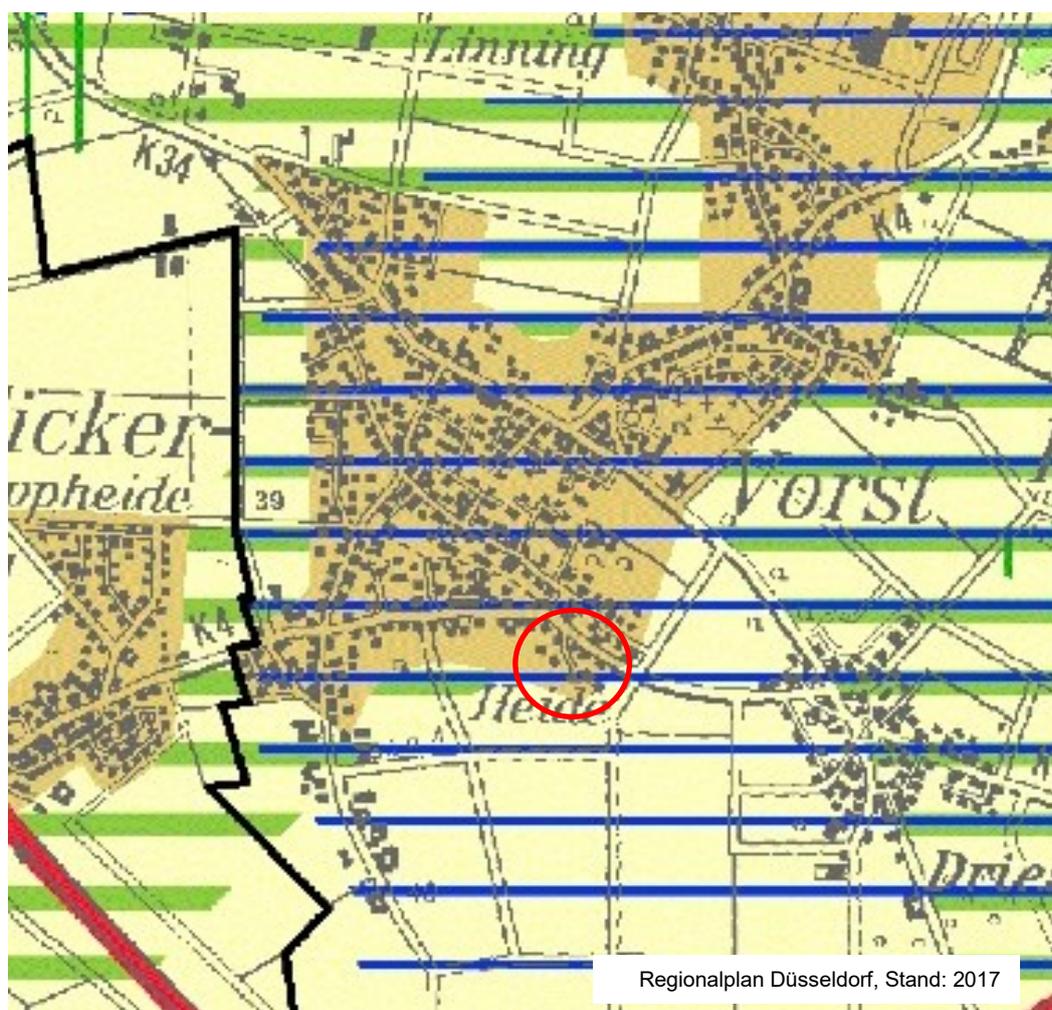
Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Gesamtgrundstücksfläche von ca. 1.507 m<sup>2</sup>. Die Fläche liegt in einer dörflichen Wohnbebauung in der Ortschaft Vorst.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Straßenecke Rottes / Bäumchensweg. Die Bebauungsstruktur des Umfeldes ist homogen. Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Süden von zweigeschossigen Walm- bzw. Satteldachdoppelhäusern flankiert. Im Südwesten befindet sich Ackerland. Der Kaarster Bahnhof ist mit dem ÖPNV innerhalb von 13 Minuten zu erreichen. Bushaltestellen des ÖPNV befinden sich zudem an der Straße Rottes. In etwa 0,5 km Luftlinie, am Sankt-Eustachius-Platz entfernt befindet sich ein Lebensmittelmarkt, der auch der Nahversorgung des Gebietes dient. Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, das abgebrochen werden soll.

## 3. Planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen

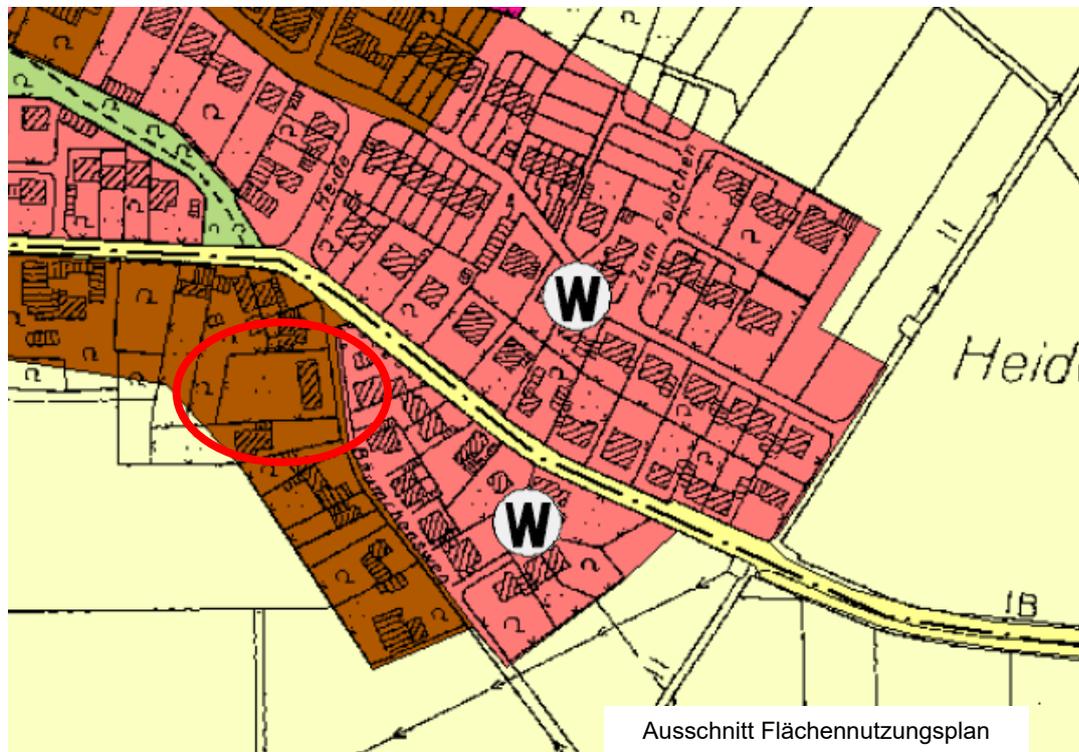
### 3.1 Regionalplan

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



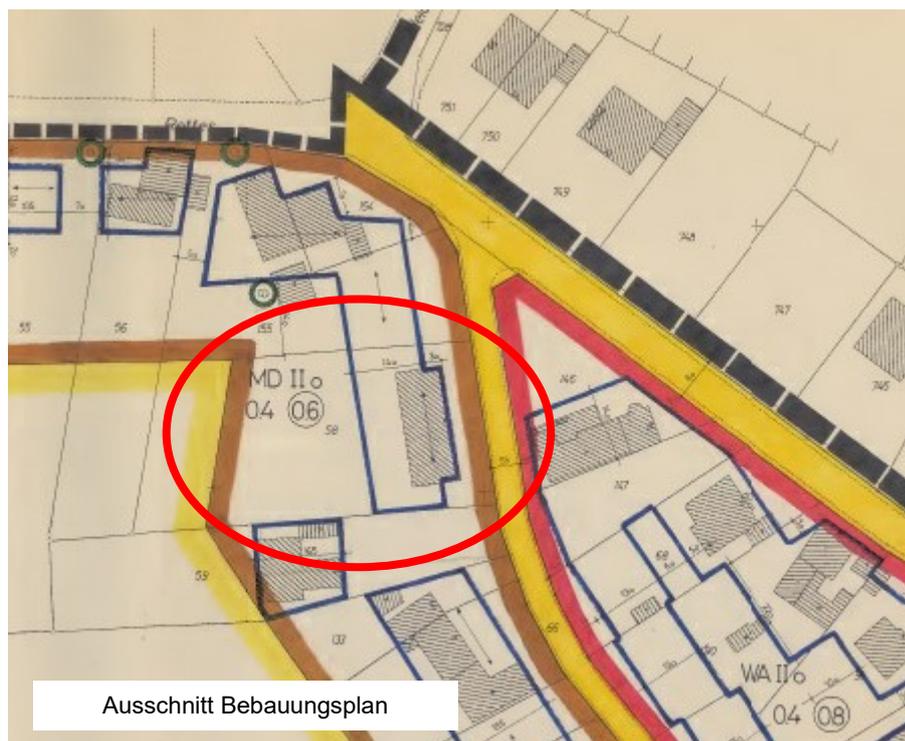
### 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rottes“ Blatt 5 - Büttgen- ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst von 1982 als gemischte Baufläche dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

### 3.3 Bebauungsplan



Ausschnitt Bebauungsplan

Der Bereich der 1. Änderung liegt im Geltungsbereich des seit dem 07.11.1980 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 „Rottes“ Blatt 5 -Büttgen-. Der Änderungsbereich liegt in einem Dorfgebiet (MD) mit einer Festsetzung, die eine zweigeschossigen Bebauung, eine GFZ von 0,6 und eine GRZ von 0,4 sowie eine überbaubare Grundstücksfläche beinhaltet.

#### **4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rottes“ Blatt 5 -Büttgen- verfolgt das Ziel neuen öffentlich-geförderten Wohnraums in Kaarst zu realisieren. Es soll eine Baufläche für preiswerte, öffentlich geförderte Reiheneinfamilienhäuser bereitgestellt werden. Im Sinne der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung wird durch die Überbauung einer Grundstücksfläche weiterer Wohnraum geschaffen.

#### **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. 7 „Rottes“ Blatt 5 -Büttgen- am Bäumchensweg als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Dies geschieht mit der Absicht, die Festsetzungen der östlich liegenden 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, auch mit Bezug auf die in älteren Plänen festgesetzten angrenzenden Dorfgebiete ein.

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

Die planzeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rottes“ Blatt 5 -Büttgen- am Bäumchensweg begründen sich wie folgt:

###### **5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) auf das in der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete bestimmte Maß von 0,4 festgesetzt.

###### **5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist über eine maximale Höhe und durch ein Höchstmaß der Vollgeschosse definiert. Die Festsetzung orientiert sich an der bereits vorhandenen Umgebungsbebauung und hat zum Ziel, die neu geplante Bebauung bezüglich der Höhenentwicklung an das städtebauliche Umfeld anzupassen.

Für das WA werden maximal 2 Vollgeschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 6 m und einer maximalen Firsthöhe von 10,75 m festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an der umliegenden Bebauung.

Die Höhen der baulichen Anlagen sind durch Festsetzung der max. Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen in der Planzeichnung über Normalhöhennull (NHN) eindeutig bestimmt.

### **5.2.3 Bauweise**

In dem als WA festgesetzten Bereich, wird eine offene Bauweise in Form von Hausgruppen festgesetzt, da das städtebauliche Konzept eine Bebauung von sechs Reihenhäusern vorsieht, die eine Gesamtlänge unter 50 m aufweisen. Der alte Bebauungsplan, der ebenfalls eine offene Bauweise vorsah, dient hier als Orientierungsrahmen.

### **5.2.4 Gestalterische Festsetzungen**

In dem als WA festgesetzten Bereich werden ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von  $> 25^\circ$  festgesetzt, da das städtebauliche Konzept Satteldächer vorsieht und so der typische dörfliche Charakter der Umgebung gewahrt wird.

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

Die Stellung der Baukörper wird durch überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die sich an dem städtebaulichen Entwurf orientieren. Innerhalb der Baugrenzen ist die Lage des Baukörpers geringfügig flexibel und für die potentiellen Bauherren damit in einem gewissen Rahmen individuell möglich.

Da das städtebauliche Konzept private Gärten vorsieht, sind durch die textlichen Festsetzungen in dem mit WA festgesetzten Baugebiet Wintergärten oder Terrassenüberdachungen mit einer Tiefe bis zu 3 m außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Der Gebäudekubus der Gebäude ist prägender als untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Terrassenüberdachungen mit einer Tiefe von bis zu 3 m. Die Realisierung solcher für die private Gartennutzung üblichen Gebäudeteile soll berücksichtigt werden.

Die Anzahl und die Größe der Nebenanlagen werden begrenzt, um einer zu großen Versiegelung des Plangebiets und einer Häufung von Nebenanlagen mit dem damit verbundenen negativen städtebaulichen Erscheinungsbild entgegenzuwirken. Auf die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen wird verzichtet, um dem Bauherren bezüglich deren Anordnung Spielraum zu gewähren.

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

Das neue Baugebiet wird über den Bäumchensweg erschlossen. Zwischen den Stellplätzen und der Erschließungsstraße Bäumchensweg ist ein Sicherheitsstreifen von einem Meter einzuhalten.

Für die Stellplätze sowie für die Anlage von Garagen und Carports werden entsprechend der Planzeichenverordnung Umgrenzungen festgesetzt, um in diesem Bereich die Errichtung zu ermöglichen.

## **5.5 Pflanzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

---

Im Plangebiet wachsen elf Bäume: zehn Buchen und eine Kiefer. Neun Buchen sind gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kaarst geschützt. Es handelt sich um vitale erhaltenswerte Bäume, die eine ökologische und klimatische Funktion für das Umfeld übernehmen.

Da das Grundstück zur Forcierung der Innenentwicklung und zur Realisierung von preisgünstigen Wohnraum baulich ausgeschöpft werden soll (6 Reihenhäuser) ist ein Erhalt aller Bäume nicht möglich. Die Bebauung des Grundstücks erfordert die Fällung von vorauss. 7 geschützten Bäumen im Geltungsbereich. Die verbleibenden 4 Bäume sollen dauerhaft erhalten und gepflegt werden, um einen Teil der Baumstruktur aufrechtzuerhalten. Als Ersatz sind vorauss. 11 Laubbäume neu anzupflanzen, was aus Platzgründen überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen wird. Die Festsetzung je vierten Stellplatz einen Baum zu pflanzen dient der Auflockerung sowie der Verschattung der versiegelten Fläche.

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.

## **5.6 Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauONRW)**

---

### Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen dauerhaft begrünt und von Schotter- und Gesteinsmaterial freigehalten werden. Dadurch wird einer Verödung der Bereiche entgegengewirkt und eine Durchgrünung des Baugebietes im Sinne der Klimaresilienz gefördert.

### Müllbehälter

Aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht werden die Art und auch die Höhe des Sichtschutzes für Müllbehälter geregelt und in den textlichen Festsetzungen festgesetzt. Dadurch wird die Durchgrünung gewährleistet und auf das Erscheinungsbild der neuen Bebauung hingewirkt, ohne dass überdimensionierte Zäune zu einer Beeinträchtigung der Gestaltung führen.

## **6. Umweltbelange**

### **6.1 Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)**

---

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rottes“ Blatt 5 - Büttgen- umfasst eine Fläche von 1.507 m<sup>2</sup>. 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 Umweltbelange

---

### 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 wird durch das Gebäude und den Laubbaumbestand geprägt. Die weitere Fläche besteht aus Rasen, wertvolle Gebüschstrukturen sind nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage und ist von Wohnbebauung und Verkehrsflächen umgeben. Am 16.12.2020 wurde vom Büro naturgutachten oliver tillmanns eine Kontrollbegehung zur Erfassung des Lebensraumpotenzials für gesetzlich geschützte Arten durchgeführt. Diese erbrachte, dass für die kleineren Fledermausarten Rauhaut- und Zwergfledermaus eine Nutzung des Gebäudes auf dem Grundstück nicht auszuschließen ist. Bei den Vogelarten könnten lediglich nicht planungsrelevante Arten wie z.B. Buchfink und Rotkehlchen im Vegetationsbestand sowie z.B. die Dohle im Gebäude brüten.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen sowie der Abbruch des Bestandsgebäudes nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung. Um den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten zu vermeiden, ist das Gebäude zudem nach dem Auszug der Bewohner auf die Besiedlung von Fledermäusen zu untersuchen. Falls sich Hinweise auf eine Besiedlung ergeben, ist das Gebäude unmittelbar vor dem Abbruch erneut zu kontrollieren, um eine Tötung von Tieren zu verhindern. Des Weiteren sind ggf. künstliche Nisthilfen als Ersatzquartiere am Baumbestand oder an Gebäuden im Umfeld zu installieren.

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

### Boden/Fläche

Dem Gebot des § 1a BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird durch diesen Bebauungsplan der Innenverdichtung entsprochen. Es wird eine in der Ortslage liegende, bereits bebaute Fläche überplant. Zwar kommt es durch die Neuversiegelung zur Verlust der Bodenfunktionen, jedoch ist die Flächeninanspruchnahme durch die GRZ von 0,4 gering und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering erheblich einzustufen.

### Luft und Klima

Die Neuversiegelung und die Fällung von vorauss. 7 Bäumen hat nachteilige Folgen sowohl hinsichtlich des Schutzes des Klimas und der Luftqualität, denn Bäume binden CO<sub>2</sub>, Luftschadstoffe und Feinstäube, als auch hinsichtlich der Klimaanpassung. Das Grundstück wird sich bei Sonneneinstrahlung stärker aufheizen, da es nach Vorhabensrealisierung einen höheren Versiegelungsgrad aufweist und die Beschattung durch den Baumentfall abnimmt. Zudem verringert sich der Kühleffekt durch die von der Vegetation hervorgerufenen Verdunstung.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens ist jedoch mit der Planung gegenüber der bestehenden Situation keine wesentliche Verschlechterung der klimatischen und lufthygienischen Situation zu erwarten.

Die Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung werden insgesamt als gering erheblich eingestuft.

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.