



STADT KAARST

**BEBAUUNGSPLAN NR. 13 Blatt 5, 41. Änderung
“HOLZBÜTTGEN OST“
- BÜTTGEN -**

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 18.08.2022

Inhalt

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Planungsrechtliche Situation	5
3.1.	Landes- und Regionalplanung	5
3.2.	Flächennutzungsplan	6
3.3.	Bebauungsplan	7
3.4.	Landschaftsplan	7
3.5.	Wasserschutz	7
4.	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	7
5.	Planinhalte und Festsetzungen	7
5.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
5.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
5.3.	Grundflächenzahl (GRZ)	8
5.4.	Höhe der baulichen Anlage	8
5.5.	Bauweise	8
5.6.	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
5.7.	Verkehr, Erschließung, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	9
5.8.	Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	10
5.9.	Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauONRW)	10
6.	Umweltbelange	10
6.1.	Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)	10
6.2.	Baumbestand	11
6.3.	Fläche, Boden, Wasser und Klima	11
6.4.	Artenschutz	11
7.	Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 1 und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §55 Abs. 2 WHG und § 44 Abs. 1 LWG)	11
8.	Bürgerbeteiligung - Behördenbeteiligung	12

1. Anlass und Ziele der Planung

Auf dem Grundstück an der Kreuzstraße 87 ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 WE mit Tiefgarage und eines Doppelhauses mit 2 WE nach Abbruch des bestehenden Wohngebäudes geplant. Das Konzept sieht die Erschließung der Gebäude über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche „Kreuzstraße“ vor. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Das geplante Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans stellt aus Sicht der Verwaltung ein maßvolles Konzept der Nachverdichtung dar. Hierfür soll das Grundstück der Kreuzstraße 87 für eine erweiterte Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet und verbindlich über Bauleitplanung geregelt werden.

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.

Für den Geltungsbereich existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks (s.g. 2. Reihe) sieht der derzeitige Bebauungsplan keine überbaubaren Grundstücksflächen vor, sodass das geplante Doppelhaus planungsrechtlich nicht zulässig ist. Um eine Regelung der Bebauung auf Grundlage des Konzeptes und die Überplanung des Gesamtbereichs zu treffen sowie insbesondere die Festsetzungen einer überbaubaren Grundstücksfläche für eine Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich festzusetzen, ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Die 41. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13, Blatt 5 „Holzbüttgen Ost“ -Büttgen- gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 06.04.2022 beschlossen worden. Die Aufstellung soll 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 und Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen.



Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches im Luftbild, ohne Maßstab

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 Blatt 5 „Holzbüttgen Ost“ - Büttgen- wird

im Norden durch die angrenzende Wohnbebauung am „Bruchweg“,
im Osten durch die „Kreuzstraße“,
im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung an der „Kreuzstraße“,
und im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung am „Bruchweg“ begrenzt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Büttgen und umfasst in der Flur 10 das Flurstück 329. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,16 ha.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebiets wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

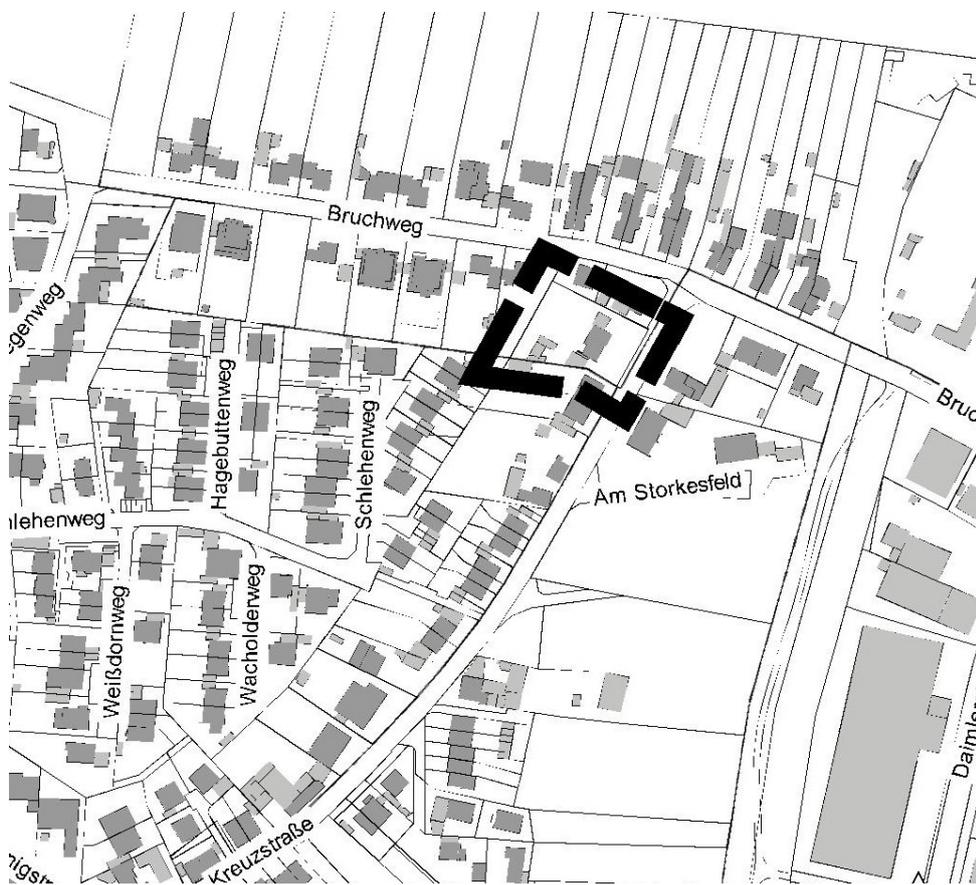


Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, ohne Maßstab

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan (RPD) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Der Regionalplan Düsseldorf trifft keine weiteren Festlegungen für den Bereich des Plangebietes.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf

3.2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kaarst stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischbaufläche dar. Diese Darstellung entspricht der Festsetzung der vorgesehenen Bebauungsplanaufstellung als Allgemeines Wohngebiet.

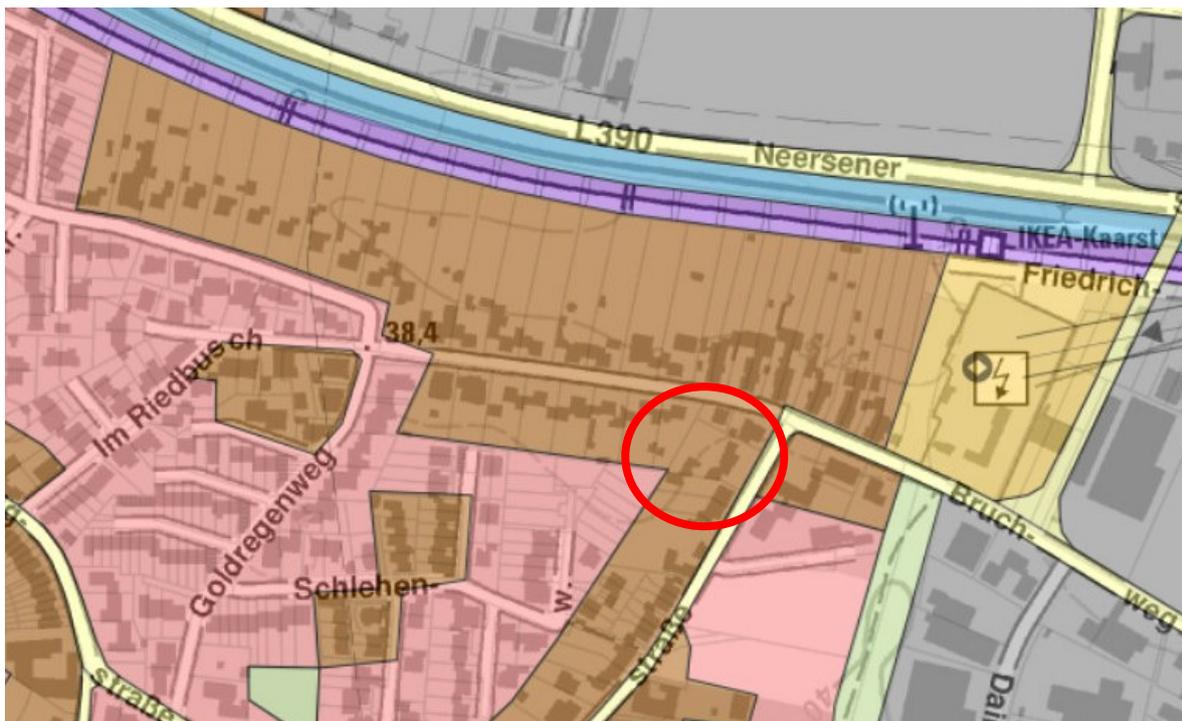


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst

3.3. Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13 Blatt 5 „Holzbüttgen Ost“ -Büttgen-. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Blatt 5 „Holzbüttgen Ost“ verfolgt grundlegend das **Ziel**, eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, um eine maßvolle innerstädtische Nachverdichtung zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen und zur Dachform getroffen.

3.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans III: Meerbusch - Kaarst - Korschenbroich des Rhein-Kreises Neuss.

3.5. Wasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb einer festgesetzten Wasserschutzzone.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Blatt 5 „Holzbüttgen Ost“ -Büttgen- verfolgt das städtebauliche Ziel, im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 329 eine überbaubare Grundstücksfläche für eine Nachverdichtung und gleichzeitig eine Neuregelung der Bebauung im vorderen Bereich festzusetzen.

Die Änderung des Bebauungsplans verfolgt somit den Zweck, einerseits die bebaubare Grundstücksfläche festzusetzen und weitere Festsetzungen für eine Bebauung zu bestimmen.

Als allgemeine Planungsziele sind zusammenfassend zu nennen:

- Regelung der Bebaubarkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans,
- Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich,
- Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung

Die Planung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung ist gemäß § 13a Abs. 2 S.1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S.1 BauGB nicht erforderlich und somit nicht vorgesehen.

5. Planinhalte und Festsetzungen

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

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 Blatt 5 „Holzbüttgen Ost“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO

festgesetzt. Dies geschieht mit der Absicht, die vorhandene Bebauung in der Umgebung aufzugreifen und einen einheitlichen Gebietscharakter zu schaffen.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht somit der geplanten Art der baulichen Nutzung und dem Charakter der umliegenden Wohnbebauung.

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

Die planzeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in dem Bebauungsplan werden wie folgt begründet:

5.3. Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 sichert eine bauliche Dichte, die den städtebaulichen Zielen der Entwicklung einer Wohnbebauung 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 des Wohngebietes wahrt.

Ebenso wie bei der Art der baulichen Nutzung (siehe 5.1) werden auch beim Maß der baulichen Nutzung die Festsetzungen der angrenzenden Wohnbebauung berücksichtigt und im Bebauungsplan festgesetzt.

5.4. Höhe der baulichen Anlage

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

Die als WA 1 und WA 2 bezeichneten Baugebiete, werden mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 49,50 m ü. NHN und einer maximal zulässigen Wandhöhe von 46,50 m ü. NHN festgesetzt, wobei das oberste Geschoss im allseitig um 0,7 m zurückspringen muss. Von dieser Regelung ausgenommen sind Treppenhäuser.

Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eindeutig über Normalhöhennull (NHN) in der Planzeichnung festgesetzt.

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

5.5. Bauweise

Die Bauweise soll in Anlehnung an den Bestand und der Umgebungsbebauung in den als WA 1 und WA 2 bezeichneten Baugebieten als offene Bauweise festgesetzt werden.

In dem als WA 2 bezeichneten Baugebiet sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig. Dies hat eine Beschränkung der Bauweise in zweiter Reihe und damit eine Einfügung in die unmittelbare Umgebung zum Zweck.

In dem als WA 1 definierten Bereich wird von einer konkreteren Festsetzung der Bauweise abgesehen, sodass eine massivere Bebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche hin denkbar wäre.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist aus dem Bauwunsch der betroffenen Grundstückseigentümer sowie aus der vorhandenen Bebauung an der Kreuzstraße entwickelt, fügt sich in die vorhandene Bebauungsstruktur ein und soll die Errichtung eines Doppel- und Mehrfamilienhauses ermöglichen.

Nach § 23 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird im Sinne der gewünschten Flexibilität für die Entwicklung von Haustypen im Geschosswohnungsbau weiterhin festgesetzt, dass Balkone in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zu einer Tiefe von 2,00 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Darüber hinaus darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 die rückwärtige Baugrenze im EG um bis zu 3,0 m zur Errichtung eines Wintergartens oder einer Terrassenüberdeckung überschritten werden. Mit dieser Festsetzung wird unter Wahrung der Lage des Hauptbaukörpers eine gewisse Flexibilität hinsichtlich späterer Ausbauwünsche oder der Gartengestaltung gewährleistet.

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

Die direkte Erschließung kann sowohl für die vordere als auch für die rückwärtige Bebauung von der Kreuzstraße aus erfolgen. Die direkte Erschließung für den rückwärtigen Bereich des Bebauungsplans erfolgt über Privatwege. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt für beide Bereiche ebenfalls über die Kreuzstraße.

Für die künftigen Neubauten müssen die notwendigen Stellplätze nach Bauordnung NRW (BauO NRW) grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Diese sind in Form einer Tiefgarage zu entrichten, um den ruhenden Verkehr von dem Grundstück auszunehmen.

Die Flachdächer der Gebäude sowie aller Carports bzw. Garagen des künftigen Wohngebietes sollen extensiv begrünt werden. Die Stärke der Substratschicht soll mindestens 10 cm betragen. Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach unter Berücksichtigung der hohen Gesamtversiegelung abgemildert werden, damit die Luft über dem Gebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft in das Plangebiet nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem Plangebiet und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen.

Auch die nicht überbauten Decken der geplanten Tiefgaragen sind zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht soll mindestens 50 cm betragen. Die Begrünung hat insbesondere die

Aufgabe, das Gebiet mit Grün zu gliedern und zu beleben sowie Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt.

Die Festsetzung zur Stellplatzbefestigung aus versickerungsfähigem Material dient ebenfalls dem Ziel, anfallendes Niederschlagswasser im Gebiet zu halten und dem Grundwasser zuzuleiten.

Die Festsetzungen dienen insgesamt auch dem Klimaschutz und reduzieren den mit der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes einhergehenden Versiegelungsgrad. Die reduzierte Versiegelung der Dachflächen sowie die übrigen Pflanzmaßnahmen kompensieren zum Teil die negativen, kleinklimatischen Auswirkungen durch die Versiegelung. Begrünte Dachflächen dienen der Retention von Regenwasser.

5.8. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es wird als städtebaulich sinnvoll erachtet, für den rückwärtigen B-Plan Bereich (WA 2) eine Begrenzung der Wohneinheiten vorzunehmen und festzusetzen. Dadurch wird die Anzahl der innerhalb der Wohngebäude unterzubringenden Wohnungen auf den Grundstücken begrenzt. Es sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, wobei eine Doppelhaushälfte ein Gebäude darstellt. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird nicht nur die bauliche Ausprägung bestimmt, sondern auch die Anzahl der Kraftfahrzeuge und das damit verbundene verkehrliche Aufkommen gesteuert.

Eine weitergehende städtebauliche Unruhe wird somit verhindert.

5.9. 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 Blatt 5 „Holzbüttgen Ost“ - Büttgen- umfasst eine Fläche von ca. 1.550 m² und liegt planungsrechtlich im Innenbereich. Das Bauleitplanverfahren kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes wächst ein junger Laubbaum, der unter den Schutz der Baumschutzsatzung fällt (Stammumfang 0,9 m). Er steht an der rückwärtigen Grundstücksgrenze und bleibt erhalten.

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. Fläche, Boden, Wasser und Klima

Das durch die Planung ermöglichte Vorhaben hat keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Klima. Das Vorhaben führt zwar zu einer geringfügigen Neuversiegelung und damit zum Verlust der Bodenfunktionen, jedoch handelt es sich um eine Nachverdichtung im bereits baulich geprägten Bereich, durch die Ressourcen geschont werden. Die Grundwasserneubildungsrate kann durch die Versickerung des Niederschlagswassers erhalten werden. Durch die Neuversiegelung kommt es lediglich zu einer geringfügigen Verschlechterung des Mikroklimas.

Für das Plangebiet besteht gem. Hochwassergefahrenkarte keine Hochwassergefährdung. Die Starkregenhinweiskarte für NRW stellt dar, dass durch seltene sowie durch extreme Starkregen bei dem heutigen Relief Teilflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich überschwemmt werden können. Dabei liegt die Wassertiefe in den überschwemmten Bereichen bei bis zu 31 cm. Bei Bebauung des Plangebietes kann durch Geländemodellierung jedoch vermieden werden, dass sich wassergefüllte Senken bilden.

6.4. 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 weist bereits eine hohe Versiegelung durch den ehemaligen Gebäudebestand und die Erschließung auf. Der weitere Bereich bestand aus Zier- und Nutzgarten, der bereits entfernt wurde. Er stellt sich aktuell als Gartenbrache dar. Die Gebäude sind ebenfalls bereits abgerissen. Der vorhandene junge Laubbaum weist keine Höhlen- und Spaltenquartiere auf. Um als Lebensraum für Offenlandarten zu dienen, ist die Fläche zu klein und liegt isoliert umgeben von Wohnbebauung und Straßen.

Die Umsetzung der Planung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig zu bewerten.

7. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 1 und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §55 Abs. 2 WHG und § 44 Abs. 1 LWG)

Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut,

befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Die rückwärtigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden erstmalig bebaut. Es ist davon auszugehen, dass eine ortsnah Versickerung im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG möglich ist. Gegebenenfalls sind im Rahmen der Genehmigungen der Bauvorhaben und der Niederschlagswasserbeseitigung ergänzende Untersuchungen vorzunehmen.

Der vordere Bereich, der bereits bebaut ist und an das Kanalsystem angeschlossen ist, kann auch weiterhin über das vorhandene Mischwassersystem entwässert werden.

8. 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 09.05.2022 bis einschließlich 20.05.2022 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 BauGB gegeben. In diesem Zeitraum sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Kaarst, den 18.08.2022

Im Auftrag

Jens Beeck
Bereichsleiter

kaarst*