



STADT KAARST

**BEBAUUNGSPLAN NR. 128
“MARTINUSTRASSE“
- KAARST -**

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 22.11.2022

Inhalt

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

1. Anlass und Ziele der Planung

Im rückwärtigen Grundstücksbereich der Martinusstraße 31-35 ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit max. 2 WE und eines Doppelhauses geplant. Das Konzept sieht die Erschließung der Gebäude über private Zufahrten der betroffenen Grundstücke von der Martinusstraße vor. Die erforderlichen Stellplätze sollen auf den neu entstehenden, rückwärtigen Grundstücken erfolgen.

Das geplante Vorhaben im Innenbereich stellt aus Sicht der Verwaltung ein maßvolles Konzept der Nachverdichtung dar. Hierfür soll der rückwärtige Grundstücksbereich der Martinusstraße 31-35 für eine weitere 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 kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Der rückwärtige Bereich der Martinusstraße (s.g. 2. Reihe) ist nicht von Bebauung geprägt, so dass die geplanten Gebäude planungsrechtlich nicht zulässig sind. Um eine Regelung der Bebauung im vorderen B-Plan Bereich und die Überplanung des Gesamtbereichs zu treffen sowie insbesondere die Festsetzungen einer überbaubaren Grundstücksfläche für eine Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich festzusetzen, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 „Martinusstraße“ -Kaarst- 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.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 128 „Martinusstraße“ -Kaarst- wird

im Norden durch die angrenzende Wohnbebauung an der „Martinusstraße“ und an der „Oderlandstraße“,

im Osten durch die „Martinusstraße“,

im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung an der „alten Heerstraße“,

und im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung an der „Oderlandstraße“ begrenzt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Kaarst und umfasst in der Flur 6 die Flurstücke 1094, 1093, 1090 sowie 1089. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,32 ha.

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

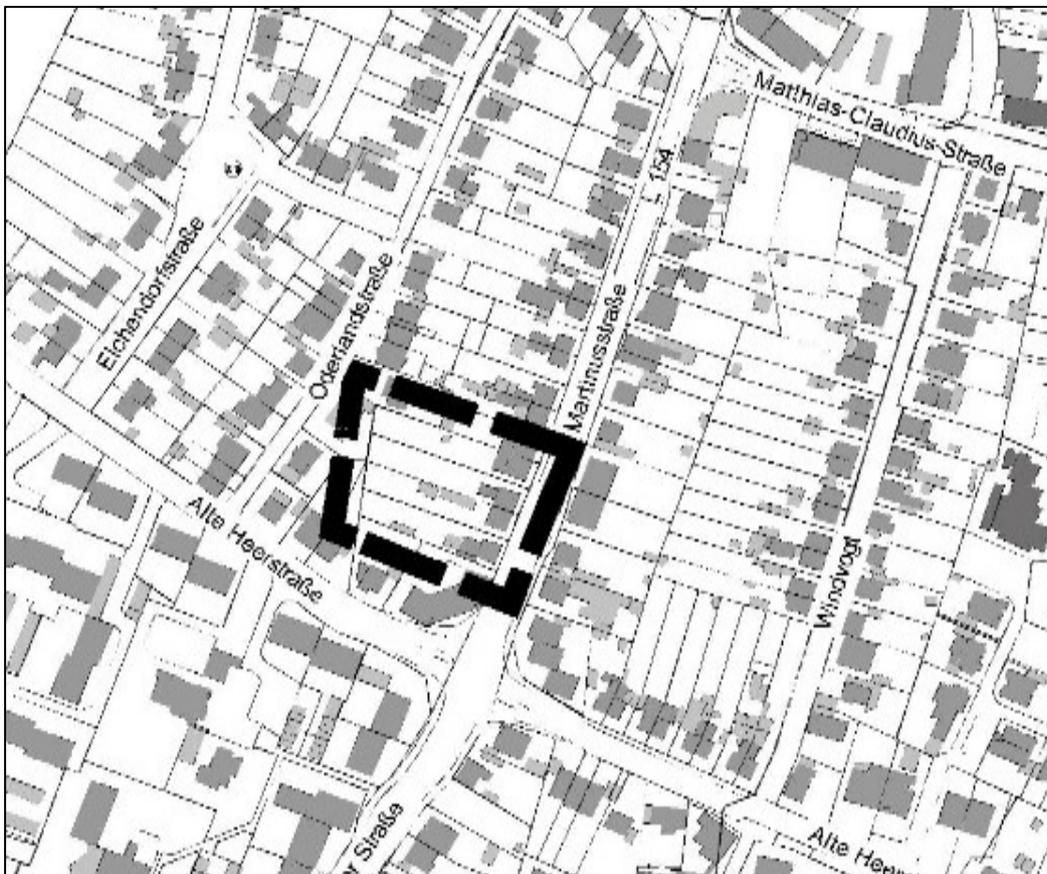


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, ohne Maßstab

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 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf

3.2. Flächennutzungsplan

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

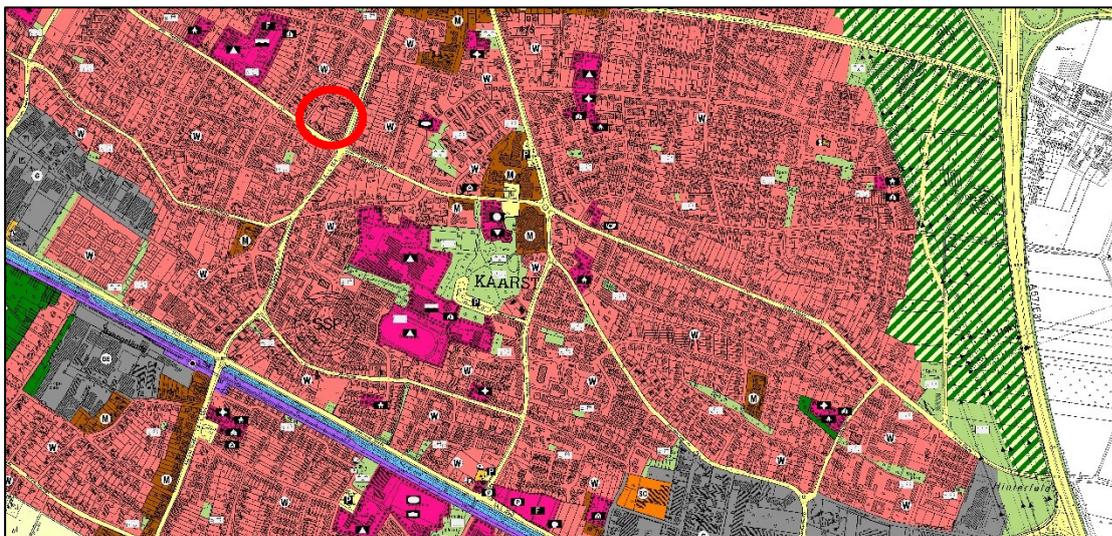


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst

3.3. Bebauungsplan

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Der Bebauungsplan Nr. 128 „Martinusstraße“ verfolgt grundlegend das **Ziel**, eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen für 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 Bebauungsaufstellung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 „Martinusstraße“ -Kaarst- verfolgt das städtebauliche Ziel, im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 1094, 1093, 1090 und 1089 eine überbaubare Grundstücksfläche für eine Nachverdichtung und gleichzeitig eine Neuregelung der Bebauung im vorderen Bereich festzusetzen.

Die Neuaufstellung 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. 128 „Martinusstraße“ 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:

5.2.1 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.

5.2.2 Höhe der baulichen Anlage

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

Das im rückwärtigen Bereich verlaufende Allgemeine Wohngebiet (WA) wird mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 48,50 m ü. NHN und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 51,00 m ü. NHN entsprechend der umliegenden Bebauung festgesetzt. Dies entspricht in etwa einer Traufhöhe von max. 6,50 m und einer Firsthöhe von max. 9,00 m.

Der vordere Bereich wird mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 48,00 m ü. NHN und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 53,00 m ü. NHN entsprechend der Bestandsbebauung festgesetzt.

Die maximale Höhe 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.

5.3. Bauweise

Die Bauweise soll in Anlehnung an den Bestand und der Umgebungsbebauung als offene Bauweise festgesetzt werden.

5.4. 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 Martinusstraße entwickelt, fügt sich in die vorhandene Bebauungsstruktur ein und soll die Errichtung eines Einzel- und Doppelhauses ermöglichen.

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

Die direkte Erschließung kann sowohl für die vorhandene Bebauung als auch für die geplante rückwärtige Bebauung von der Martinusstraße aus erfolgen. Die direkte Erschließung für den rückwärtigen Bereich des Bebauungsplans erfolgt über Privatwege. Diese werden im Bebauungsplan über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

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

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

Es wird als städtebaulich sinnvoll erachtet, für den rückwärtigen B-Plan Bereich 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. 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.

5.7. Gestalterische Festsetzungen

In dem als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Bereich werden ausschließlich Satteldächer festgesetzt. Durch die Festsetzung wird ein einheitliches städtebauliches Bild generiert und ein Einfügen neuer baulicher Strukturen gewährleistet.

6. Umweltbelange

6.1. Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 128 „Martinusstraße“ -Kaarst- umfasst eine Fläche von ca. 3.200 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 wachsen zwei Bäume die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen: eine Buche sowie ein Ahorn (Stammumfang jeweils 0,9 m). Sie stehen nahe der rückwärtigen Grundstücksgrenze und sind von dem Vorhaben nicht betroffen. 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 zu einer geringfügigen Neuversiegelung und damit zum Verlust der Bodenfunktionen in diesem Bereich. Da es sich um eine Nachverdichtung im bereits baulich geprägten Bereich handelt, werden Ressourcen geschont. 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 extreme Starkregen bei dem heutigen Relief minimale Teilflächen überschwemmt werden können. Dabei liegt die Wassertiefe in den überschwemmten Bereichen bei bis zu 14 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.

Der rückwärtige Bereich der Wohngebäude weist bereits eine hohe Versiegelung durch Stellplätze und Nebengebäude auf. Der weitere Bereich besteht aus Zier- und Nutzgärten, in denen wertgebende Strukturen fehlen. Die wenigen, sehr jungen Bäume weisen keine Höhlen- und Spaltenquartiere auf. Die vorhandenen Gehölze können nur nicht planungsrelevanten Vogelarten (sog. „Allerweltsarten“) als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen. Lediglich die Nebengebäude bieten evtl. der Zwergfledermaus ein Lebensraumpotential.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen sowie der Rückbau von Gebäuden 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.

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 ortsnahe 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.

Die Öffentliche Auslegung (Offenlage) gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 26.09.2022 bis einschließlich 28.10.2022 stattgefunden.

Kaarst, den
Im Auftrag

Jens Beeck
Bereichsleiter

kaarst*