STADT KAARST

BEBAUUNGSPLAN NR. 44
“GROßER MÜHLENWEG“
1. ÄNDERUNG
- 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 8
3.5. Wasserschutz 8
4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung 8
5. Planinhalte und Festsetzungen 9
5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 9
5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 9
5.3. Grundflächenzahl (GRZ) 9
5.4. Höhe der baulichen Anlage 10
5.5. Bauweise 10
5.6. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 10
5.7. Verkehr, Erschließung, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 10
5.8. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 11
5.9. Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) 11
5.10. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauONRW) 11
6. Umweltbelange 12
6.1. Voraussetzungen § 13b BauGB (beschleunigtes Verfahren) 12
6.2. Gehölzbestand 12
6.3. Fläche, Boden, Wasser und Klima 13
6.4. Artenschutz 13
7. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 1 und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §55 Abs. 2 WHG und § 44 Abs. 1 LWG) 14
8. Bürgerbeteiligung - Behördenbeteiligung 14

1. Anlass und Ziele der Planung

Auf dem derzeit unbebauten Grundstück am Großen Mühlenweg ist zwischen dem umgebauten Gebäude des denkmalgeschützten Pannenbeckerhofes und der Wohnbebauung an der Josef-Kuchen-Straße die Errichtung eines Wohnhofes für junge Familien mit 4 WE geplant.

In diesem Zuge wurde ein Konzept erstellt, dass die Errichtung von vier Einfamilienhäusern, davon ein Doppelhaus und zwei Einzelhäuser vorsieht, welche sich in zweigeschossiger Bauweise um einen „Wohnhof“ als zentralen Kommunikationsort gruppieren. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene private Verkehrsfläche, ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche „Großer Mühlenweg“, wobei im nördlichen Bereich die erforderlichen Stellplätze und Garagen konzentriert werden sollen, so dass die Wohngebäude ausschließlich fußläufig erreichbar sind.

Folgende Änderungen werden im Zusammenhang mit der erneuten Offenlage vorgenommen: Die beiden ursprünglich separat geplanten Baufenster der südlichen Baukörper werden zu einem Baufenster zusammengelegt, was auch zu einer Neugestaltung der beiden Baukörper zu einem einzigen führt. Dadurch rückt die geplante Bebauung weiter zusammen und es wird ein größerer Abstand zu der bestehenden Hofanlage gewonnen. Durch diese Anpassung können Konflikte mit der angrenzenden Eigentümerin ausgeräumt werden. Diese zieht auf Grund der Änderung die vorgetragenen Einwendungen gegen die bisherige Planung zurück.

Das geplante Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans stellt aus Sicht der Verwaltung ein maßvolles Konzept der Nachverdichtung dar. Hierfür soll das Grundstück am Großen Mühlenweg 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 bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks sieht der derzeitige Bebauungsplan keine überbaubaren Grundstücksflächen vor, sodass die geplanten Baukörper planungsrechtlich nicht zulässig sind. 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Großer Mühlenweg“ -Büttgen- gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 16.02.2022 beschlossen worden. Die Aufstellung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b 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 § 13b Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Als allgemeines Planungsziel ist zusammenfassend zu nennen:

- Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine Wohnbebauung.

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches im Luftbild, ohne Maßstab

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Großer Mühlenweg“ -Büttgen- wird

im Norden durch die Wohnbebauung an der Straße „Königstraße“,
im Osten durch den Pannenbeckerhof am „Großen Mühlenweg“,
im Süden durch eine Grünfläche,
und im Westen durch die Wohnbebauung an der Straße „Josef-Kuchen-Straße“ begrenzt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Büttgen und umfasst in der Flur 11 das Flurstück 899 und einen Teilbereich des Flurstücks 898. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,26 ha.

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

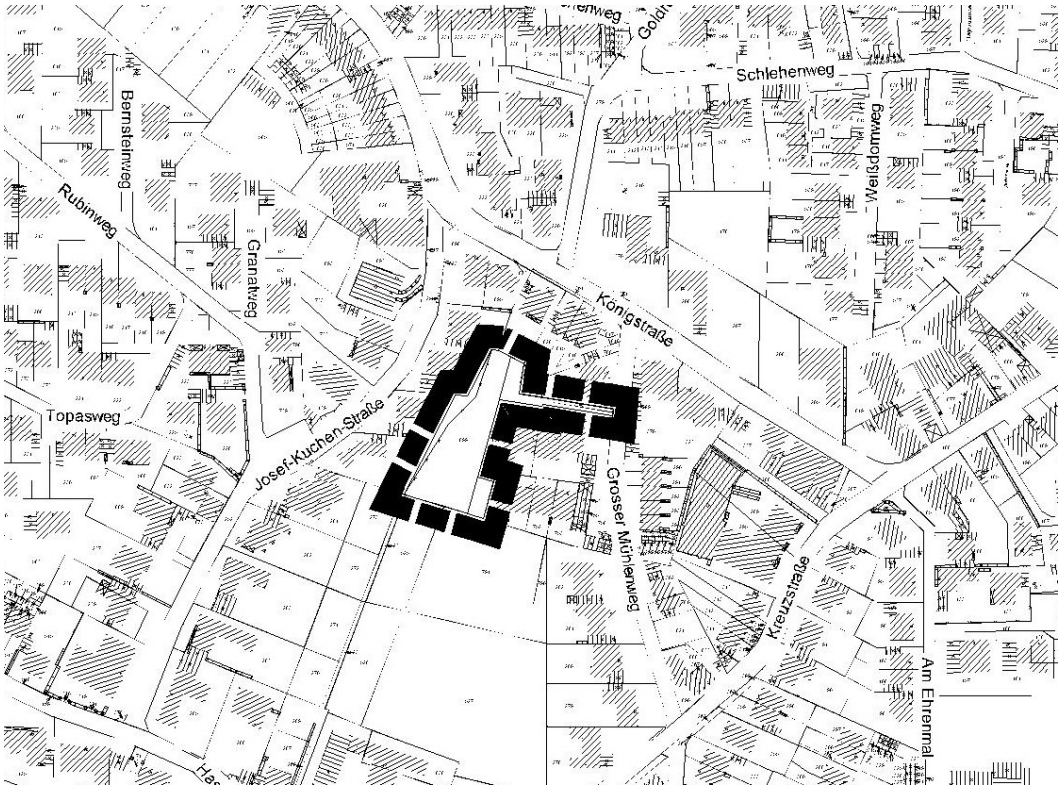

Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, ohne Maßstab

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan (RPD) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Das Grundstück fällt unter die Fläche des Grundwasser- und Gewässerschutzes. Der Regionalplan Düsseldorf trifft keine weiteren Festlegungen für den Bereich des Plangebietes.

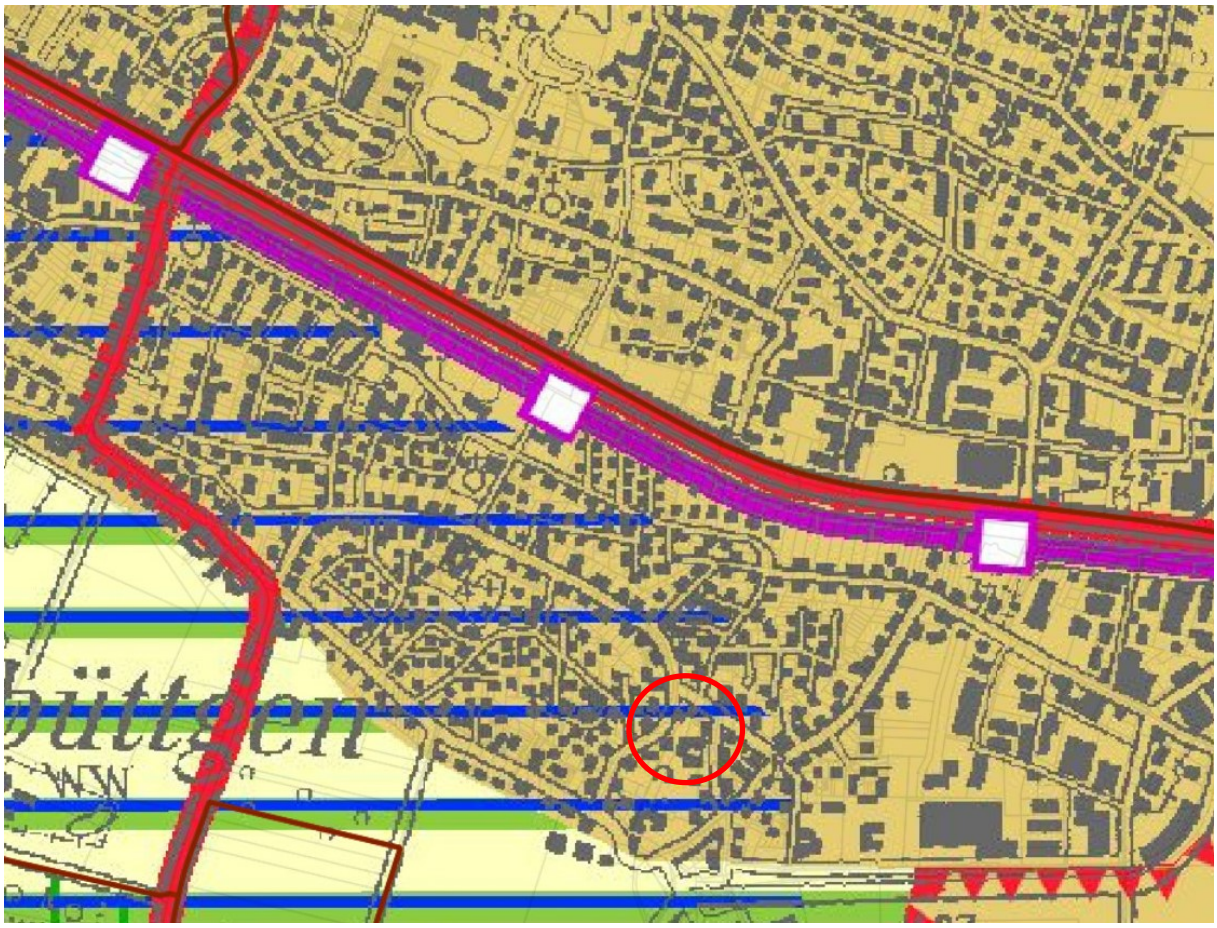

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf

3.2. Flächennutzungsplan

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

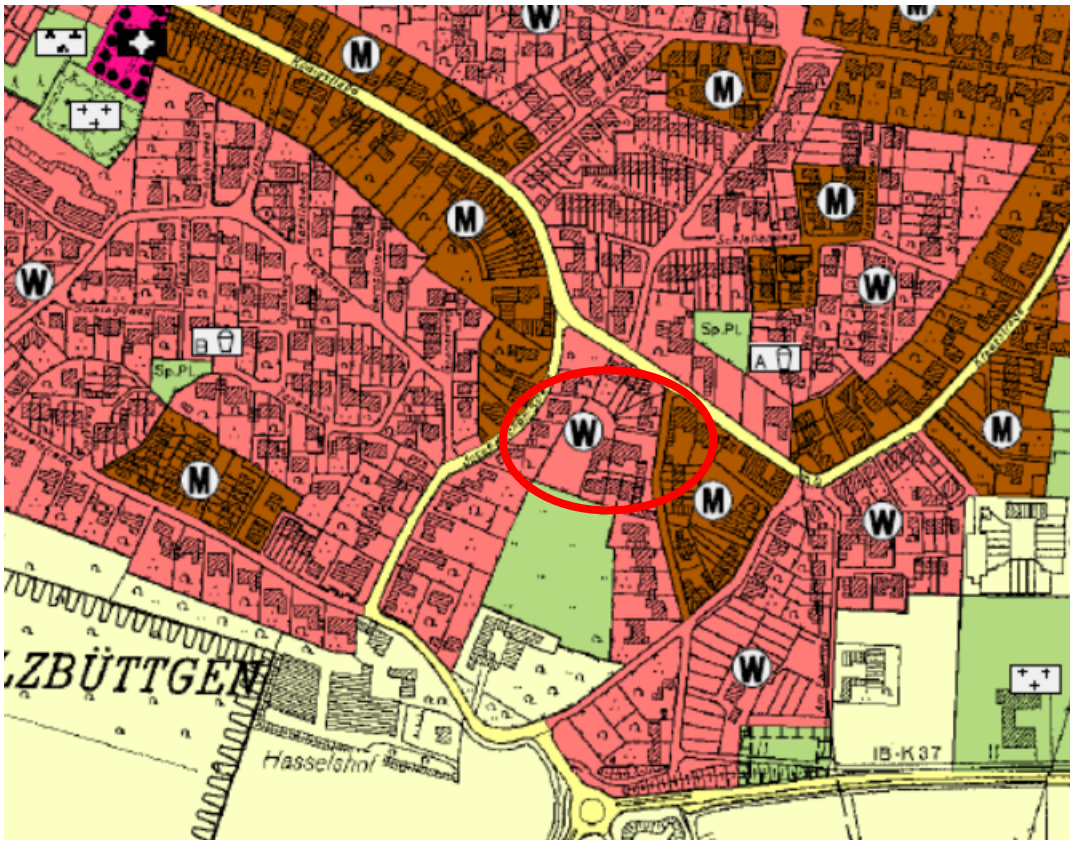

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst

3.3. Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des seit dem 04.05.1984 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 44 „Großer Mühlenweg“ -Büttgen-. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Großer Mühlenweg“ 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.

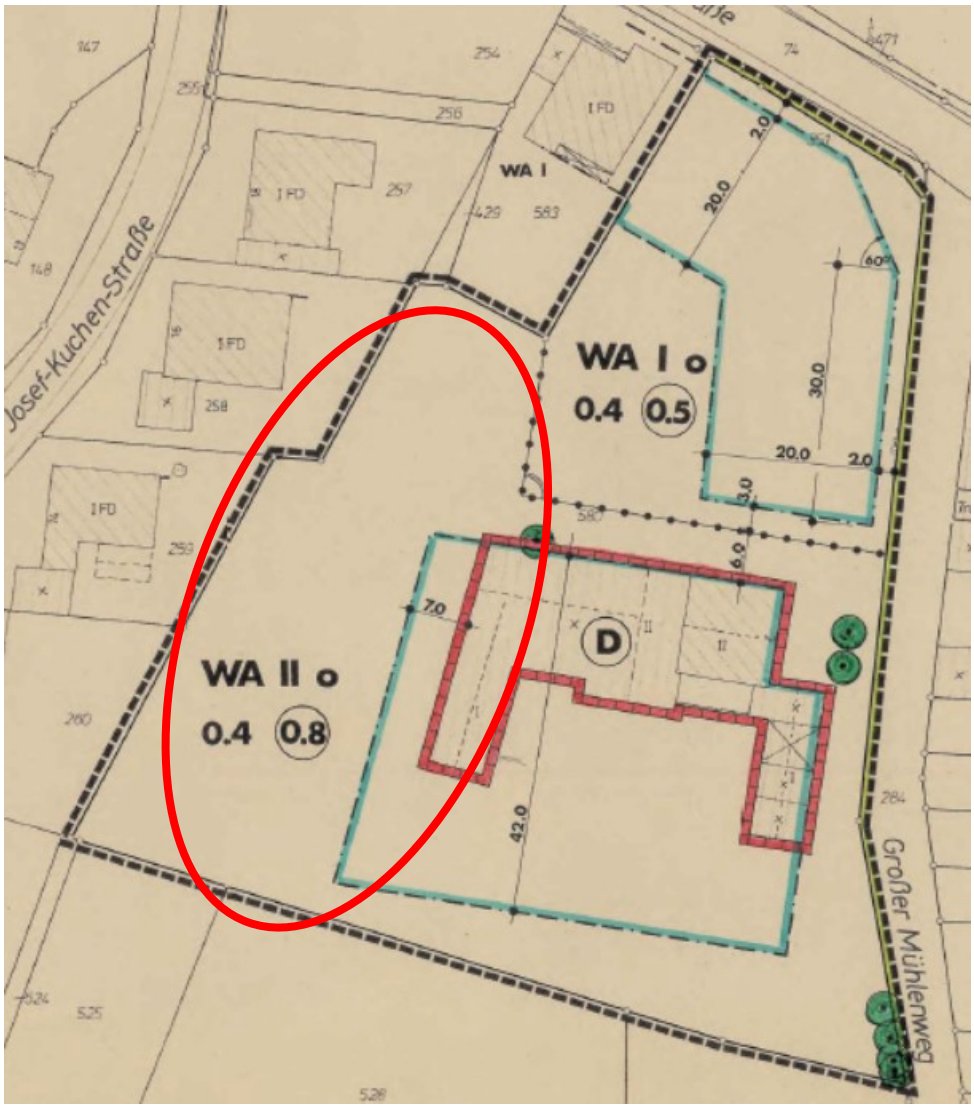

Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan vor Änderung

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 innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone W III A der Wassergewinnungsanlage Büttgen-Driesch.

4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Großer Mühlenweg“ -Büttgen- verfolgt das städtebauliche Ziel, auf dem Flurstück 899 eine überbaubare Grundstücksfläche für eine Nachverdichtung 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 § 13b BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung ist gemäß § 13b Abs. 2 S.1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S.1 BauGB sind 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. 44 „Großer Mühlenweg“ 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.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA), wird mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 47,0 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht in etwa einer Gebäudehöhe von max. 7 m.

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 als offene Bauweise festgesetzt werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies hat eine Beschränkung der Bauweise und damit ein Einfügen in die unmittelbare Umgebung zum Zweck.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist aus dem Bauwunsch der betroffenen Grundstückseigentümer entwickelt, fügt sich in die vorhandene Bebauungsstruktur ein und soll die Errichtung eines Doppel- und zwei Einfamilienhäusern ermöglichen.

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

Die direkte Erschließung soll über die private Verkehrsfläche, ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche „Großer Mühlenweg“ aus erfolgen. 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. Diese sind in Form einer Sammelanlage der entsprechenden Stellplätze im Norden des Grundstücks zu vorzusehen, um den ruhenden Verkehr aus dem Kern der Bebauung und Aufenthaltsfläche herauszuhalten.

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.

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 eine Begrenzung der Wohneinheiten vorzunehmen und festzusetzen. Dadurch wird die Anzahl der innerhalb der Wohngebäude unterzubringenden Wohnungen auf den Grundstücken begrenzt. Es ist pro Wohngebäude maximal eine Wohneinheit 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. Pflanzgebote und Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die Rodung von vier geschützten Vogelkirschen ist gem. Baumschutzsatzung der Stadt Kaarst durch Ersatzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches zu ersetzen. Es wird daher festgesetzt, dass je Baugrundstück ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Die an der nördlichen Grenze des Plangebietes wachsende Vogelkirsche sowie die freiwachsende Hecke an der südlichen Gebietsgrenze werden mit einer Erhaltungsfestsetzung belegt und sollen dauerhaft erhalten und gepflegt werden.

Die Pflanz- und Erhaltungsfestsetzungen erfolgen, um die ökologischen und klimatischen Funktionen der Gehölze im besiedelten Bereich aufrecht zu erhalten, um die Bebauung zu gliedern und die freiwachsende Landschaftshecke als potenziellen Lebensraum der planungsrelevanten Vogelart Bluthänfling zu erhalten.

5.10. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauONRW)

<u>Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke</u>

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.

<u>Müllbehälter</u>

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 § 13b BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 44 „Großer Mühlenweg“ - Büttgen- umfasst eine Fläche von ca. 2.600 m² und liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Das Bauleitplanverfahren, dass ausschließlich der Schaffung von Wohnraum dient kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13b 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. Gehölzbestand

Im Plangebiet stocken fünf einzeln stehende Bäume (zwei Vogelkirschen, zwei Hainbuchen und eine Baumweide), eine dichte Baumgruppe aus drei mehrstämmigen Vogelkirschen und Kirschenjungwuchs sowie eine Gruppe ausladender Haselsträucher. Fünf der Vogelkirschen sind gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kaarst geschützt. Die übrigen Gehölze fallen nicht unter den Schutz der Satzung. Die beiden Vogelkirschen im Norden sind in einem vitalen Zustand, die vielstämmigen Kirschen im Westen weisen Totholz und starken Efeubewuchs in der Krone auf. Neben dem Baum- und Strauchbestand ist eine naturnahe freiwachsende Weißdorn-Hecke ökologisch wertgebend, die den südlichen Abschluss des Geltungsbereiches bildet.

Da das Grundstück zur Forcierung der Innenentwicklung und zur Realisierung von Wohnraum baulich ausgeschöpft werden soll, kann ein Großteil der Gehölze nicht erhalten bleiben. So erfordert die Bebauung des Grundstücks die Fällung von vier geschützten Vogelkirschen sowie des Kirschenjungwuchses und der Haselsträucher. Die beiden jungen Hainbuchen und die Baumweide stocken im Bereich geplanter Hausgärten und können theoretisch erhalten bleiben. Ob dies jedoch von den neuen Anwohnern gewünscht und mit Umsetzung der Planung mit den dafür erforderlichen Eingriffen in den Baugrund auch umsetzbar ist, ist fraglich. Die Qualität der Bäume rechtfertigt gleichzeitig keine Erhaltungsfestsetzung.

Durch die voraussichtlich erforderlichen Gehölzrodungen wird die ökologische und klimatische Funktion des Gehölzbestands (u.a. Lebens- und Nahrungsraum für Tiere, CO_2- und Schadstoffbindung, Beschattung und Kühlung durch Verdunstung) stark reduziert. Die Festsetzung von Baumneupflanzungen soll diesem negativen Effekt entgegenwirken.

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. Demnach sind für den Verlust der vier geschützten Bäume vier Neupflanzungen vorzunehmen. Dem wird durch die Festsetzung, dass auf jedem der vier geplanten Wohngrundstücke ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen ist, entsprochen.

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. Dem Gebot des § 1a BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird durch diesen Bebauungsplan entsprochen. Das Vorhaben führt zwar zu einer Neuversiegelung und damit zum Verlust der Bodenfunktionen in diesem Bereich. Da es sich um eine Nachverdichtung im bereits baulich geprägten Bereich handelt, werden aber Ressourcen sowie der Außenbereich geschont.

Die Grundwasserneubildungsrate kann durch die gesetzlich vorgeschriebene Versickerung des Niederschlagswassers erhalten werden.

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.

Die Neuversiegelung und die Fällung von einzelnen Bäumen hat nachteilige Folgen sowohl hinsichtlich des Schutzes des Klimas und der Luftqualität, denn Bäume binden CO_2, Luftschadstoffe und Feinstäube, als auch hinsichtlich der Klimaanpassung. Das Grundstück wird sich bei Sonneneinstrahlung stärker aufheizen, da es nach Vorhabensrealisierung einen höheren Versieglungsgrad 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.

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 besteht aus einer Wiesenfläche, die mit mehreren älteren Kirschbäumen, zwei jungen Hainbuchen, einer Baumweide sowie Strauchgruppen, v.a. aus Haselnuss, bestanden ist. Den südlichen Abschluss bildet eine naturnahe freiwachsende Weißdorn-Hecke. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage und ist an drei Seiten von Wohnbebauung bzw. Hausgärten umgeben. Im Süden schließen sich Wiesenflächen an.

Am 10.07.2022 wurde vom Planungsbüro Brans eine Kontrollbegehung zur Erfassung des Lebensraumpotenzials für gesetzlich geschützte Arten durchgeführt. Diese erbrachte, dass im Baumbestand keine Höhlen- und Spaltenquartiere für baumbewohnende Vogel- und Fledermausarten vorhanden sind. Die Wiese weist aufgrund ihrer Größe und ihrem bebauten

Umfeld keine Eignung als Lebensraum für Offenlandarten auf. Sie kann u. a. Eulen- und Raubvögeln als Jagdhabitat dienen, was aufgrund der geringen Größe der Fläche jedoch nicht als essentiell einzustufen ist. Die freiwachsende Hecke, die das Plangebiet nach Süden abschließt, könnte allerdings dem Bluthänfling als Lebens- und Ruhestätte dienen, weswegen die Hecke mit einer Erhaltungsfestsetzung belegt wird. Das Heranrücken von Wohnbebauung wird von dieser Art gemeinhin toleriert, weswegen eine Entwertung des potentiellen Bruthabitates bei Umsetzung der Planung nicht zu besorgen ist. Die Gehölze im Plangebiet können ansonsten von diversen nicht-planungsrelevanten Vogelarten, wie z.B. Buchfink und Rotkehlchen, als Lebensraum genutzt werden. Ein Verlust dieser Lebensstätten ist jedoch nicht mit einem artenschutzrechtlichen Konflikt verbunden, da in Anbetracht der von Gärten geprägten Umgebung davon ausgegangen werden kann, dass für diese ubiquitären Arten die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 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.

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 § 13b BauGB verzichtet.

Es bestand im Zeitraum vom 28.03.2022 bis einschließlich 08.04.2022 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 Stellungnahmen eingegangen, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden.