



Bebauungsplan Nr. 126 **„Rathausstraße“**

Begründung zur Satzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

erstellt durch:

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31
50939 Köln

im Auftrag der Stadt Kaarst
Bereich 61 Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Abgrenzung des Plangebietes	1
2	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	1
3	Übergeordnete Planungen und planerische Vorgaben	2
3.1	Regionalplan	2
3.2	Flächennutzungsplan	2
3.3	Bebauungspläne	2
3.4	Landschaftsplan	3
4	Verfahren	3
5	Bestand, Städtebauliche Situation	4
6	Planungsentwurf	5
6.1	Verkehrsflächenkonzept	5
6.2	Grün- und Freiflächenkonzept	5
6.3	Nutzungskonzept	6
7	Planinhalte und Festsetzungen	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.1.1	Allgemeines Wohngebiet	6
7.1.2	Urbanes Gebiet	6
7.1.3	Fläche für Gemeinbedarf	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.2.1	Grundflächenzahl	8
7.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlage	8
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	8
7.4	Öffentliche Verkehrsflächen, Eingriff in bestehende private Grundstücke	9
7.5	Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge	11
7.6	Geh- und Fahrrechte	11
7.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	11
7.7.1	Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen	11
7.7.2	Grundrissorientierung	12
7.7.3	Ausschluss von Aufenthalts- und Schlafräume	12
7.7.4	Balkone und Loggien	12
7.8	Bepflanzung und Naturschutz	13
7.8.1	Öffentliche und private Grünflächen	13
7.8.2	Anpflanzung von Bäumen	13
7.8.3	Dachbegrünung und Begrünung der Tiefgarage	13
7.9	Örtliche Bauvorschriften	14
7.9.1	Einfriedungen	14
7.9.2	Müll- und Wertstoffbehälter	14
7.9.3	Abkleben von Fenster- und Schaufensterflächen	14
7.10	Nachrichtliche Übernahme	14
7.10.1	Denkmalschutz	14
7.10.2	Bauschutzbereich	15
7.11	Hinweise	15
8	Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens	15
8.1	Artenschutz	15
8.2	Verkehrliche Auswirkungen	16
8.3	Schalltechnische Auswirkungen	18
8.4	Schutzgebiet im Planungsumfeld	20

8.5	Bewertung der weiteren Umweltbelange.....	20
8.6	Parkraumsituation.....	21
9	Flächenbilanz	22
10	Planverwirklichung.....	23
11	Gutachten - Anlage zur Begründung.....	23

1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des hier aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 126 „Rathausstraße“ liegt im nördlichen Bereich von Kaarst und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Friedensstraße,
- im Osten durch die Maubisstraße,
- im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 382 und 385,
- im Westen durch die westliche Grenze der Rathausstraße zuzüglich der notwendigen Erweiterungsflächen dieser Straße sowie des Vorplatzes des alten Rathauses.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 16.836 m² auf. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 126 ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet war bis vor der Realisierung des neuen Zentrums am Neumarkt mit den Rathausarkaden, dem neuen Rathaus und dem Marktplatz die funktionale Mitte des Stadtteils Kaarst. Geprägt wurde das Gebiet u. a. durch das alte Rathaus. Allerdings zeichneten sich bereits mit dem Bau des Maubiscenters im Jahre 1977 eine Verschiebung der zentralen Funktionen in die südlichen Bereiche des Stadtteils ab.

Die Entwicklungen führten im Plangebiet dazu, dass sich der bedeutendste Geschäftsbereich von Kaarst zu einem Gebiet mit kirchlicher Nutzung sowie zu einem Nebenzentrum des zentralen Versorgungsbereich „Kaarst-Mitte“ (Fortschreibung des Fachentwicklungsplanes Einzelhandel für die Stadt Kaarst, CIMA, November 2018) an der Neusser Straße / Friedensstraße veränderte. Städtebaulich haben sich im Bereich um das alte Rathaus seit der Umsetzung der o. g. Vorhaben keine weiteren großen Entwicklungen ergeben. Einige wesentliche Grundstücksbereiche sind weiterhin unbebaut. Außerdem sind aufgrund der Bestandssituation sowie aktuell vorliegenden Bauanträgen / Baugenehmigungen Veränderungen zu erwarten.

Für das Plangebiet besteht für Teilbereiche der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3bB (Rechtskraft 04.03.1980). Dieser wurde allerdings im Rahmen eines Klageverfahrens gegen eine Baugenehmigung vom Verwaltungsgericht Düsseldorf als rechtsfehlerhaft erkannt. Der im Jahre 2005 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 75 Ost „Rathaus-/ Maubisstraße“ wurde vom Oberverwaltungsgericht NRW mit Datum vom 13.11.2009 im Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt.

Im Jahre 2014 wurde für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 112 B „Rathaus- /Maubisstraße“ aufgestellt. Diesen hat der Rat der Stadt Kaarst am 28.08.2014 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 15.09.2014. Mit Urteil vom 08.05.2017 wurde der Bebauungsplan durch das Oberverwaltungsgericht NRW für unwirksam erklärt.

Die Neugestaltung des städtebaulichen Umfeldes vom Alten Rathaus und der katholischen Kirche St. Martinus ist ein Gemeinschaftsprojekt der Kirchengemeinde St. Martinus und der Stadt Kaarst und eins von insgesamt 16 förderfähigen Projekten des IEHK Innenstadt Kaarst. Die Förderung für diese Einzelmaßnahme Nr. 4 des IEHK Innenstadt Kaarst wurde im September 2019 bei der Bezirksregierung Düsseldorf beantragt und mit Datum vom 09.06.2020 bewilligt. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in 2023/2024.

Wesentliche Kernthemen der Neugestaltung Rathausstraße/St. Martinus sind:

- Anlage eines qualitativ hochwertigen Platzbereiches zwischen Altem Rathaus und Kirche St. Martinus zum Verweilen, begegnen und kommunizieren.
- Ergänzung und Stärkung der „Grünen Achse“ durch Bildung einer großzügigen, alleebartigen Fußwegeverbindung.

- Anlage einer kleinen, öffentlichen Grünfläche zwischen Rathausstraße und Maubisstraße und Neugestaltung der kirchlichen Grünflächen mit dem Ziel einer Aufwertung des Umfeldes von St. Martinus.
- Neuorganisation des KFZ-Verkehres in der Rathausstraße.

Darüber hinaus warten derzeit verschiedene Eigentümer auf ein verbindliches Planungsrecht. So liegt eine Bauvoranfrage für den Bereich südlich der Kirche an der Maubisstraße zur Errichtung von 3 Einfamilienreihenhäuser vor. Der § 34 BauGB, also die Einfügung in die nähere Umgebung, muss als Kriterium zur planungsrechtlichen Beurteilung herangezogen werden. In diesem Fall bietet diese Regelung aufgrund der heterogenen Umgebung keine ausreichende Grundlage, um die städtebaulichen Ziele der Stadt Kaarst zu verfolgen.

Demnach soll nun der Bebauungsplan Nr. 126 „Rathausstraße“ aufgestellt werden. Folgende Ziele sollen weiterhin mit der Planung vorrangig verwirklicht werden:

- Umsetzung der Einzelmaßnahme Nr. 4 des IEHK Innenstadt Kaarst
- Schaffung eines belastbaren Planungsrechts mit dem Ziel einer städtebaulichen Neuordnung von privaten Grundstücken
- Verbreiterung der Maubisstraße und Rathausstraße für eine Verbesserung der verkehrlichen Anforderungen und Funktionen
- Verbindung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünbandes vom Zentrum bis zum Alten Dorf
- Neuordnung und Verbesserung der Parkplatzsituation im öffentlichen Raum
- Städtebauliche Neugestaltung von Rathausstraße, Maubisstraße, Kirchplatz und Kirchgarten

3 Übergeordnete Planungen und planerische Vorgaben

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan (GEP 99) des Regierungsbezirkes Düsseldorf, Kartenblatt L4704 Krefeld weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die Planungsziele des Bebauungsplanes entsprechen somit den Darstellungen des Regionalplans.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst sind Teile des Plangebietes als gemischte Baufläche (M), als Wohnbaufläche (W), als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kirche sowie als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die Maubisstraße ist als „Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge“ dargestellt. Die angrenzenden Gebiete werden ebenfalls als gemischte Bauflächen oder Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der Bebauungsplan entspricht zu großen Teilen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, jedoch liegen kleinräumige Abweichungen von den geplanten Darstellungen der Bebauungspläne vor. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens angepasst.

3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht für Teilbereiche der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3bB. Dieser wurde allerdings im Rahmen eines Klageverfahrens gegen eine Baugenehmigung vom Verwaltungsgericht Düsseldorf als rechtsfehlerhaft erkannt.

Das Kirchengrundstück ist im Bebauungsplan Nr. 3bB als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche bzw. Jugendheim festgesetzt und ist mit der Festset-

zung eines allgemeinen Wohngebietes überlagert. Nordöstlich dieses Kirchgrundstückes befindet sich an der Maubisstraße ein kleiner Bereich mit der Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen – Trafostation. Nördlich des Kirchgrundstückes verläuft eine öffentliche Verkehrsfläche als Verbindung zwischen der Maubis- und der Rathausstraße. Die Bereiche im Norden des Plangebietes (Bäckereigrundstück, Apothekengrundstück) werden als allgemeines Wohngebiet mit mindestens zwei bis maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Darüber hinaus erfolgen die Festsetzungen einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 1,0 sowohl eine Flachdachfestsetzung. Große Teile dieser Bereiche (u. a. das Bäckereigrundstück) wurden jedoch von der Genehmigung durch den Regierungspräsidenten am 09.08.1979 ausgenommen. Die Grünfläche im Umfeld des Denkmals ist im Bebauungsplan Nr. 3bB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Südlich des Plangebietes erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, westlich des Plangebietes die Festsetzung von Kerngebieten bzw. von einer Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltungs- und Bürgerzentrum mit einem überlagerten Kerngebiet.

Der im Jahre 2005 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 75 Ost „Rathaus-/ Maubisstraße“, der den Bebauungsplan Nr. 3bB in seiner Fläche überlagert, wurde vom Oberverwaltungsgericht NRW mit Datum vom 13.11.2009 im Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt.

Ebenso wurde der im Jahre 2014 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 112 B „Rathaus-/ Maubisstraße“, der den Bebauungsplan Nr. 3bB in seiner Fläche überlagert, vom Oberverwaltungsgericht NRW mit Datum vom 08.05.2017 im Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt.

Östlich der Maubisstraße ist das derzeitige Planungsrecht aus Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Neusser-, Cusanus-, Grün- und Maubisstraße“ aus dem Jahr 1985 abzuleiten. Dieser setzt in seinem Geltungsbereich überwiegend Wohngebietsnutzung mit einer GRZ von 0,4 und einer maximal II-geschossigen Bauweise fest (WA, WR). Lediglich entlang der Neusser Straße kommen auch Kerngebietsflächen mit einer GRZ von 0,6 bzw. 0,7 sowie mit bis zu IV-geschossiger Bauweise vor (MK).

3.4 Landschaftsplan

Das Stadtgebiet von Kaarst wird von dem Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss, Teilabschnitt III, Meerbusch, Kaarst und Korschenbroich umgeben. Die Bereiche des bebauten Stadtgebietes von Kaarst und somit auch das Plangebiet liegen außerhalb des Landschaftsplans.

4 Verfahren

Zur Umsetzung der unter Punkt 2 genannten Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Hierzu soll der Aufstellungsbeschluss im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Kaarst gefasst werden. Der Bebauungsplan Nr. 126 „Rathausstraße“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Voraussetzung für die Anwendung des § 13 a BauGB ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Diese Voraussetzung wird mit den unter Punkt 2 genannten Planungszielen erfüllt.

Daneben ist eine weitere Voraussetzung zur Anwendung des § 13 a BauGB, dass gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschreitet. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 126 weist eine Größe von ca. 16.836 m² auf, womit sichergestellt wäre, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichte zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des im Gesetz genannten Wertes von 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO läge.

Darüber hinaus ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Des Weiteren sind die im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannten Gebiete von gemein-

schaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete im Gebiet sowie im Umfeld nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen. Diese Voraussetzung zur Anwendung von § 13a BauGB ist somit auch erfüllt.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 126 wird demnach als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden und die Verfahrensbestandteile der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, können entfallen. Von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit vom 14.06.2023 bis einschließlich zum 25.06.2023 auf der Internetseite der Stadt Kaarst Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 06.06.2023 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte anschließend parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 03.07.2023 bis einschließlich zum 13.08.2023.

5 Bestand, Städtebauliche Situation

Das Plangebiet sowie seine Umgebung werden zu großen Teilen durch Funktionen des ehemaligen Kaarster Zentrums geprägt. Im Geltungsbereich befinden sich u. a. die Kirche St. Martinus mit dem vorgelagerten Kirchplatz sowie mehrere Gebäude, welche überwiegend gewerblich genutzt werden (u. a. Bäckerei –nicht genutzt, Apotheke, Arztpraxen und Gastronomie). Hier lassen sich des Weiteren Grünstrukturen (z. B. Kirchgarten, aber auch nicht bebaute private Flächen) finden. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Ehrenmal Kaarst (Kriegerdenkmal von dem Bildhauer Oswald Causin).

Im Planungsumfeld befindet sich weiterhin das ehemalige Rathaus, welches heute von der Kirche (u. a. als Bibliothek) sowie gastronomisch genutzt wird. Große Teile des Nebenzentrums Friedensstraße / Neusser Straße liegen ebenso im Planungsumfeld wie ein Kerngebiet im Bereich der Matthias-Claudius-Straße, welches besonders durch ein Einrichtungshaus (Heimtextilien, Matratzen, Gardinen, Dekoration, etc.) an der Kreuzung Matthias-Claudius-Straße / Rathausstraße geprägt wird.

Die Bereiche östlich der Maubisstraße werden geprägt durch freistehende - in der Regel zweigeschossige - Wohngebäude. Hier sind jedoch bereits Tendenzen hin zu einer ergänzenden Dienstleistungsnutzung zu erkennen. Des Weiteren befindet sich in diesem Bereich ein stark frequentierter Friseur und zum Teil wurden Erweiterungsbauten an den Wohngebäuden vorgenommen.

Im Gegensatz zu der derzeit noch aufgelockerten Bebauung entlang der Maubisstraße ist die Matthias-Claudius-Straße durch eine geschlossene Bauweise (gemischte Nutzungen von Gewerbe, Büro und Wohnen) gekennzeichnet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Plangebiet verschiedene Nutzungen zu erkennen sind, welche im Planungskonzept zu berücksichtigen sind.

6 Planungsentwurf

6.1 Verkehrsflächenkonzept

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere die Einzelmaßnahme Nr. 4 des IEHK Innenstadt Kaarst umgesetzt werden. Die Rathausstraße weist im Bestand nur eine untergeordnete Verkehrsfunktion auf. Die Rathausstraße wird gemäß der vorliegenden Ausbauplanung mit mehreren Baumpflanzungen begrünt. Gemäß der vorliegenden Planung soll der nördliche Bereich mit einer Fahrbahnbreite von 4,85 m ausgebaut werden. Auf der östlichen Seite sind Schrägparkplätze vorgesehen mit einer angrenzenden Begrünung und einem Gehweg. Der westliche Bereich weist einen weiteren Gehweg sowie im Norden weitere Längstellplätze vor. Der südliche Bereich der Rathausstraße soll eine Fahrbahn mit einer Breite von 5,5 m erhalten, welche im Westen mit einem mindestens 2,6 m breiten Gehweg begleitet wird. Auf der östlichen Seite sind Längstellplätze und ein weiterer Gehweg in einer Breite von 2,4 m vorgesehen.

Zwischen der St. Martinus Kirche und dem ehemaligen Rathaus wird ein Platz aufgespannt, der über die Straße reicht. Dieser soll als überfahrbarer Platz gestaltet werden. Hiermit sollen der Vorbereich der Kirche und die Verbindung zum ehemaligen Rathaus, welches heute von der Kirche mitgenutzt wird, gestärkt werden. Die heute vor der Kirche befindlichen Stellplätze werden im Interesse einer großzügigen Platzgestaltung verlagert.

Das Planungskonzept basiert des Weiteren auf einer Stärkung der Maubisstraße, welche im Vergleich zur Rathausstraße eine größere verkehrliche Bedeutung aufweist. Der geplante Straßenquerschnitt sieht für die Maubisstraße im Regelfall eine Breite von 20,65 m vor (2,0 m Fußweg, 4,85 m Schrägparken, 2,0 m Schutzstreifen für Radfahrer, 5,55 m Fahrbahn, 2,0 m Schutzstreifen für Radfahrer, 2,25 m Parken, 2,0 m Fußweg). Bei den östlich angrenzenden Bauten orientiert sich der Entwurf an dem Bestand. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Erweiterung des Straßenquerschnittes Teilflächen von dem ortsansässigen Bäcker, der katholischen Kirchengemeinde St. Martinus sowie in geringfügigem Ausmaß Flächen der Grundstücke Maubisstraße Nr. 3 bis 9 benötigt werden (vgl. Kapitel 7.4).

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 126 im nördlichen Bereich der Rathausstraße 21 Parkplätze, im Bereich der Kirche 26 Parkplätze nordöstlich der Kirche und 8 weitere Parkplätze südlich des Vorplatzes in der Rathausstraße vor. Entlang der westlichen Seite der Maubisstraße sind 41 Parkplätze und entlang der östlichen Seite der Maubisstraße 12 Parkplätze vorgesehen. Demnach wird bei Umsetzung der Planung die Anzahl der Parkplätze von 88 (im Bestand) auf 108 Parkplätze erhöht.

6.2 Grün- und Freiflächenkonzept

Die wichtigsten Elemente des Grün- und Freiflächenkonzeptes stellen die Begrünung in der Rathausstraße, die Grünachse zwischen der Rathausstraße und der Maubisstraße sowie die Schaffung eines neuen Platzes vor der Kirche dar.

Mit der geplanten Begrünung der Rathausstraße soll das bestehende Grünband, welches vom Zentrum nach Norden bis zum Alten Dorf verläuft, verstärkt werden und zu einer Verbesserung der Fußgängerfreundlichkeit beitragen. Diese Begrünung ist somit für den gesamten Stadtteil als durchgängiges Grünband von großer Bedeutung. Des Weiteren soll die Maubisstraße eine ergänzende Bepflanzung erhalten.

Der Platz zwischen der St. Martinus Kirche sowie dem ehemaligen Rathaus soll hervorgehoben werden. Anstatt eines Parkplatzes vor der Kirche soll hier eine öffentliche Platzfläche entstehen, in dessen unmittelbarer Umgebung sich jedoch weiterhin Stellplätze befinden. Dieser Platz erhält durch Bäume ebenfalls eine Eingrünung und zugleich eine räumliche Fassung. Der öffentliche Platz soll auch über die Rathausstraße hin zum ehemaligen Rathaus geführt werden. Somit wird die Bedeutung der Fußgänger und der Aufenthaltsqualität im Vergleich zu der Verkehrsfunktion erhöht. Der Platz könnte im Randbereich auch von einer gastronomischen Nutzung, wie z. B. einem Café genutzt werden.

Nördlich der Kirche soll eine öffentliche Grünfläche als Verbindung zwischen Maubisstraße und Rathausstraße entstehen. Neben der Schaffung von Aufenthaltsqualitäten sollen über diese Grünfläche auch Blickbeziehungen zur Kirche entstehen. Des Weiteren ist durch die Entwicklung der öffentlichen Grünfläche vorgesehen, die Kirche besser in die Umgebung einzubinden.

6.3 Nutzungskonzept

Das Planungskonzept sieht für den Bereich südlich der Friedensstraße die Festsetzung von urbanen Gebieten (MU) vor. Das Gebiet soll in Zukunft vorrangig der Unterbringung von Gewerbebetrieben, Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben und Büronutzungen dienen, da es sich um das historische Zentrum von Kaarst mit dem alten Rathaus, der Kirche und Geschäften bzw. Dienstleistungen handelt. Dieser Charakter soll erhalten bleiben. Auf der Rathausstraße befinden sich gastronomische Betriebe. Hier soll die Nutzung auf den noch freien Grundstücken weitergeführt werden. Oberhalb des Erdgeschosses (entlang der Maubisstraße) bzw. oberhalb des 1. Obergeschosses (entlang der Rathausstraße) soll auch eine Wohnnutzung zugelassen werden. Zwischen den geplanten urbanen Gebieten sowie der Gemeinbedarfsfläche der St. Martinus Kirche ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen.

Für den südlichen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 126 ist angrenzend an das Kirchengrundstück ein weiteres urbanes Gebiet vorgesehen. Die dort bestehenden kirchlichen Nutzungen sollen somit weiterhin ermöglicht werden. Aber auch Wohnnutzungen sind hier denkbar. Für den Bereich entlang der Maubisstraße ist eine Wohnnutzung angedacht, so dass hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden soll. Im Zusammenhang mit den südlich der Matthias-Claudius-Straße bzw. direkt angrenzenden bestehenden Wohngebäuden bildet dieser Teilbereich ein zusammengehöriges Wohngebiet.

7 Planinhalte und Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß der planerischen Zielsetzung (Schaffung von Planungsrecht für neue Wohngebäude), der bestehenden Nutzungen sowie in Anlehnung an die Umgebung wird im südlichen Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Dieser Ausschluss erfolgt insbesondere zum Schutz der bestehenden Wohngebiete sowie der zukünftigen Wohngebäude, da mit den genannten Nutzungen in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einhergeht. Des Weiteren besteht für die genannten Nutzungen in der Regel ein großer Flächenbedarf, der in dem Plangebiet nicht erfüllt werden kann.

7.1.2 Urbanes Gebiet

Für den südwestlichen sowie den nördlichen Bereich des Plangebietes erfolgt die Festsetzung von urbanen Gebieten (MU). Mit dieser Festsetzung wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, entlang der Friedensstraße bzw. Neusser Straße sowie auch entlang der Rathausstraße die Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur zu fördern bzw. beizubehalten, gefolgt.

Dabei sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Vergnügungsstätten, soweit diese nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Nr. 2 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten erfolgt aufgrund des „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“ der Stadt Kaarst (September 2013 - Beschluss als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch

den Rat der Stadt Kaarst vom 19.09.2013). Dieses Konzept formuliert allein für einige, streng abgegrenzte Bereiche eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. In Kapitel 9 des Steuerungskonzeptes (Seite 45 ff.) wird der Suchraum Kaarster Stadtmitte erläutert. Das Konzept sieht dabei östlich der Maubisstraße sowie südlich des Plangebietes eine ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten vor, ohne dass mit negativen städtebaulichen Konsequenzen zu rechnen wäre. Im Plangebiet selbst werden keine diesbezüglichen Bereiche ausgewiesen, so dass der Ausschluss der Vergnügungsstätten den Vorgaben des „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“ folgt. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt des Weiteren zur Verhinderung eines Trading-Down-Effektes, da durch Vergnügungsstätten in der Regel größere Störwirkungen auf das Plangebiet und die Umgebung hervorgerufen werden. Gerade im direkten Umfeld der Kirche sollen die Störwirkungen vermieden werden.

Tankstellen besitzen in der Regel einen großen Flächenbedarf. Sie wären demzufolge nur bei einer Zurückdrängung der übrigen Nutzungen realisierbar. Hiermit wäre eine städtebaulich unerwünschte Veränderung des Gebietes verbunden, der durch den Ausschluss von Tankstellen entgegengewirkt werden kann. Ebenfalls gehen mit Tankstellen erhebliche Verkehre und somit Immissionsbelastungen aus, die aufgrund der Nähe zur bestehenden Kirchennutzung und der öffentlichen Grünfläche vermieden werden soll. Darüber hinaus befindet sich in ca. 100 m Entfernung bereits eine bestehende Tankstelle, so dass für diesen Bereich von der Plangeberin auch kein diesbezüglicher Bedarf gesehen wird.

Es erfolgt darüber hinaus die Festsetzungen, dass in den urbanen Gebieten gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Bordelle und bordellartige Betriebe (diese sind enthalten in den sonstigen Gewerbebetrieben - § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) nicht zulässig sind. Die Festsetzung geht ebenfalls auf das „Steuerungskonzept Vergnügungsstätten“ der Stadt Kaarst zurück, welches auch die Bordelle und bordellartigen Betriebe untersucht. Im Plangebiet sind diese mit den angrenzenden Nutzungen (u. a. Kirchgrundstück, Wohnungen) nicht vereinbar und im angesprochenen Steuerungskonzept werden alternative Standorte genannt.

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO werden Vorgaben zur Zulässigkeit von Wohnungen in den urbanen Gebieten (MU) getroffen. Demnach ist in dem mit MU1 festgesetzten urbanen Gebiet eine Wohnnutzung im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss nicht zulässig. Wohnen darf hier daher erst ab dem 2. Obergeschoss erfolgen. In den beiden mit MU2 festgesetzten urbanen Gebieten erfolgt der Ausschluss der Wohnnutzungen nur für das Erdgeschoss, sodass Wohnen ab dem 1. Obergeschoss zulässig ist. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Erdgeschosse bzw. teilweise das 1. Obergeschoss der urbanen Gebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen, welche zu einer Belebung des Plangebietes und der Umgebung führen sollen.

Die unterschiedliche Festsetzung zur Zulässigkeit der Wohnungen ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Ziele, bei der sich die Rathausstraße von der Maubisstraße unterscheidet. Der nördliche Bereich der Rathausstraße soll dabei vermehrt den gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen, wohingegen in der Maubisstraße nur das Erdgeschoss zwingend den gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stehen soll. Zudem gibt es mehrere gastronomische Nutzungen mit Außengastronomie im Bereich der Rathausstraße, welche eine sensible Nutzung der unteren Geschosse durch Wohnnutzung ungünstig erscheinen lässt.

7.1.3 Fläche für Gemeinbedarf

Für das bestehende Kirchgrundstück wird bestandssichernd eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ festgesetzt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die beiden nördlichen urbanen Gebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und für das urbane Gebiet im Süden sowie das allgemeine Wohngebiet (WA) von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung zur GRZ orientiert sich bei dem allgemeinen Wohngebiet und den urbanen Gebieten im Norden somit an den Orientierungswerten des § 17 Abs. 1 BauNVO. Das südliche urbane Gebiet nutzt den Orientierungswert § 17 Abs. 1 BauNVO (0,8) nicht aus. Die Festsetzung orientiert sich dabei an den auf dem Grundstück bereits bestehenden Gebäuden

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Demnach darf aufgrund der getroffenen Festsetzungen und der Anwendung der gesetzlichen Vorgaben im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im südlichen urbanen Gebiet (MU) durch die genannten Anlagen eine GRZ von 0,6 erreicht werden.

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlage

In den beiden nördlichen urbanen Gebieten wird die maximale Gebäudehöhe (GH max.) auf 53,0 m ü. NHN, im südlichen urbanen Gebiet auf 49,0 m ü. NHN und im allgemeinen Wohngebiet (WA) ebenfalls auf 49,0 m ü. NHN festgesetzt. Die umliegenden Straßen liegen bei Höhen zwischen 38,5 m ü. NHN und 39,0 m ü. NHN. Demnach können in den beiden nördlichen urbanen Gebieten Gebäude mit einer Höhe von ca. 14,0 bis 14,5 m sowie im südlichen urbanen Gebiet bzw. im allgemeinen Wohngebiet (WA) von ca. 10,0 bis 10,5 m über dem Gelände entstehen. Diese Festsetzungen orientieren sich im Wesentlichen an den im Plangebiet selbst wie in der Umgebung vorhandenen Strukturen und dienen demnach der Einbindung der geplanten Bebauung in die Umgebung sowie der Sicherung der bestehenden Strukturen.

Neben den Höhenfestsetzungen erfolgt sowohl für die urbanen Gebiete sowie für das allgemeine Wohngebiet die Festsetzung von zulässigen Vollgeschossen. Dabei wird für die nördlichen urbanen Gebiete eine maximale Geschosshöhe von drei Vollgeschossen und für das südliche urbane Gebiet bzw. das allgemeine Wohngebiet von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich wiederum an der Bebauung im Plangebiet selbst wie an der Umgebung.

Durch das Zusammenspiel der Festsetzung zu der maximalen Gebäudehöhe und der Anzahl der Vollgeschosse sowie der im Wohnungsbau bzw. der im urbanen Gebiet zulässigen Gebäuden ergibt sich in dem nördlichen urbanen Gebiet im Regelfall die Möglichkeit, oberhalb der drei zulässigen Vollgeschosse ein Staffelgeschoss zu errichten. Im südlichen urbanen Gebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet ergibt sich oberhalb des zweiten Geschosses ebenfalls die Möglichkeit eines Staffelgeschosses.

Die Festsetzung bezüglich der Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen eröffnet einen notwendigen Gestaltungsspielraum bei der Hochbauplanung, ohne städtebauliche Entwicklungsziele oder nachbarliche Belange zu beeinträchtigen.

Für die Fläche für Gemeinbedarf macht die Plangeberin von der Möglichkeit Gebrauch, keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im südlichen urbanen Gebiet orientieren sich die Festsetzungen an dem Bestand. Im allgemeinen Wohngebiet orientieren sich die Festsetzungen an einer vorliegenden Bauvoranfrage. Mit der festgesetzten Tiefe von 14,0 m werden hierbei die geplanten Gebäude zuzüglich eines

kleinen Gestaltungsspielraumes ermöglicht. Mit diesen Festsetzungen werden den zukünftigen Bauherren bzw. der zukünftigen Bauherrin ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten zur Entwicklung gegen, gleichzeitig aber auch hinreichende städtebauliche Qualitäten gesichert.

Innerhalb des nördlichen urbanen Gebietes MU1 werden Bautiefen für die Gebäude von 14,0 m entlang der Rathausstraße vorgesehen. Zur Ermöglichung eines angedachten Wohn- und Geschäftshauses innerhalb des urbanen Gebietes MU2 wird hier aufgrund erster Vorentwürfe eine Bautiefe von 21,0 m vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind dabei in einem Abstand von 4,5 m zur öffentlichen Grünfläche, welche das Kriegerdenkmal umgibt, vorgesehen. Ziel der Festsetzung ist der Schutz der dort befindlichen Bäume sowie die Schaffung eines zum Denkmal angemessenen Abstandes (Umgebungsschutz des Kriegerdenkmals) bei gleichzeitiger Berücksichtigung einer angemessenen Bebauungsmöglichkeit auf den angrenzenden privaten Grundstücken. Ein solcher Umgebungsschutz fordert der LVR ausdrücklich. Die Grünfläche um das Kriegerdenkmal ist im Zuge der Aufstellung des Steins angelegt worden, weshalb der LVR zudem die Einbeziehung in die Unterschutzstellung prüft. Damit rückt die überbaubare Grundstücksfläche des angrenzenden Gewerbebetriebes (derzeit stillgelegte Bäckerei) zwar geringfügig weiter von der Grünfläche ab, als im für unwirksam erklärten Bebauungsplan Nr. 75 Ost (Abstand dort im Mittel 3,5 m), jedoch erhält der angrenzende Gewerbebetrieb insgesamt gesehen mittels der überbaubaren Grundstücksflächen eine größere Überbaumöglichkeit, als in dem angesprochenen Bebauungsplan. Zudem besteht die Möglichkeit, südlich des Bestandsgebäudes einen Neubau zu errichten, so dass auch bei Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzung ein Betrieb während einer Umbauzeit möglich wäre.

Um die Anordnung von Balkonen und Terrassen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die Baugrenzen in den urbanen Gebieten (MU) sowie im allgemeinen Wohngebiet (WA) durch Balkone und Terrassen bis max. 2,0 m überschritten werden dürfen. Diese Überschreitung darf in der Summe bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss umfassen. Die vorstehende Beschränkung der Überschreitung auf ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss gilt nicht für Terrassen, da diese insbesondere bei Doppel- und Reihenhäusern, aber auch im Erdgeschoss eines Geschosswohnungsbaus die weit überwiegenden Teile des gebäudenahen Gartenbereichs einnehmen werden.

7.4 Öffentliche Verkehrsflächen, Eingriff in bestehende private Grundstücke

Die Maubisstraße nimmt im Verkehrsnetz der Stadt Kaarst eine bedeutende Rolle ein. Diese führt vom Stadtzentrum zur Neusser Straße (L 44) und von dort zum übergeordneten Straßennetz. Des Weiteren finden sich viele Einzelhandels- bzw. gewerbliche Nutzungen entlang der Maubisstraße. Die Stadt Kaarst verfolgt für die Maubisstraße eine Aufwertung dieser Straße insbesondere aufgrund der Notwendigkeit in diesem Bereich Schutzstreifen für Fahrradfahrer errichten zu können. Die geplanten Schutzstreifen führen zu einer Steigerung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Darüber hinaus wurde in den Jahren 2013 / 2014 ein Parkraum- und Bewirtschaftungskonzept für das Stadtgebiet von Kaarst erstellt und in der Sitzung des Stadtentwicklungs-, Verkehrs- und Planungsausschusses am 10.12.2014 vom Ausschuss zustimmend zur Kenntnis genommen und als konzeptioneller Rahmen und Leitlinie für die noch näher zu definierenden Einzelmaßnahmen beschlossen. In diesem Zusammenhang wurde bei einer Detailanalyse für den Bereich der Maubisstraße eine sehr hohe Auslastung von über 90 % ermittelt. Demnach besteht innerhalb dieses Bereiches ein sehr großer Parkdruck. Die Stadt Kaarst verfolgt das Ziel, in diesem Bereich die Anzahl der Parkplätze zu verdoppeln, um den bestehenden Parkdruck zu mindern.

Im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes wurde diesbezüglich der notwendige Flächenbedarf ermittelt. Diese Flächen sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens planungsrechtlich gesichert werden. Für die Maubisstraße liegt dabei folgender Straßenquerschnitt für die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche zu Grunde (von West nach Ost):

- 2,0 m Fußweg, 4,85 m Schrägparken, 2,0 m Schutzstreifen für Radfahrer, 5,55 m Fahrbahn, 2,0 m Schutzstreifen für Radfahrer, 2,25 m Parken, 2,0 m Fußweg. Der Gesamtquerschnitt beläuft sich somit auf 20,65 m.

Die Abmessungen des Straßenquerschnitts beruhen dabei auf den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Entsprechend der RASt sind Stellplätze in 50gon-Aufstellung in einer Länge von 4,85 m (inklusive Überhang) und einer Breite von 2,50 m auszubilden. Die Fahrbahnbreiten sind in Abhängigkeit des Begegnungsfalles und den benötigten Verkehrsräumen der einzelnen Fahrzeugarten bemessen. Für die Maubisstraße wurde der Begegnungsfall LKW / PKW (5,55 m angesetzt). Die Schutzstreifen (Fahrradstreifen) sind im Vergleich zu der RASt etwas breiter gewählt. Die RASt sieht entlang parkenden Fahrzeugen einen Schutzstreifen in einer Breite von 1,5 m inklusive eines Sicherheitsstreifens von 0,5 m vor. Fußwege von 2,0 m sind für den heutigen Bedarf ebenfalls angemessen. Der Straßenquerschnitt stellt demnach eine übliche Straßenbreite gemäß der RASt dar.

Durch die Verbreiterung der Straße wird in Grundstücke, welche in privater Hand liegen bzw. teilweise lagen, eingegriffen (bestehender Gewerbebetrieb – Bäckerei – derzeit nicht mehr in Nutzung, Grundstück der katholischen Kirchengemeinde sowie in geringfügigem Ausmaß in Flächen der Grundstücke Maubisstraße Nr. 3 bis 9).

Im Bereich des Bäckereibetriebes wird dabei auch in die bestehende Baustruktur eingegriffen. Hierzu ist anzumerken, dass der Gewerbebetrieb vor der Nutzungsaufgabe beabsichtigt, neu zu bauen, um danach das Bestandsgebäude abzureißen und durch einen weiteren Neubau zu ersetzen. Nun ist hier nicht mehr die Neuerrichtung eines Bäckereibetriebes, sondern eines Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen.

Die Stadt Kaarst gewichtet als Plangeberin in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die öffentlichen Belange der Verkehrssicherheit sowie einer ausreichenden öffentlichen Stellplatzanzahl höher als die Eingriffe in die bestehenden Gebäude und hält demnach an den Planungszielen fest. Darüber hinaus geht mit den zu schaffenden öffentlichen Stellplätzen auch eine Verbesserung für die angrenzenden Gewerbebetriebe einher, da sämtliche Kunden auf das öffentliche Stellplatzangebot zurückgreifen können.

Da im Kreuzungsbereich von der Maubisstraße mit der Friedensstraße bzw. Neusser Straße aus Verkehrssicherheitsgründen keine Stellplätze angeordnet werden können, wird in die Bereiche des Denkmals mit der umgebenden öffentlichen Grünfläche nicht eingegriffen.

Die Stadt Kaarst hat nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 112 B im Jahre 2014 die Fläche, welche im Bebauungsplan als öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung Parkanlage (zwischen Rathausstraße und Maubisstraße) ausgewiesen ist, bereits von der katholischen Kirchengemeinde erworben, so dass diese Flächen nun im Eigentum der Stadt Kaarst stehen.

Des Weiteren werden entlang der Friedensstraße geringfügige Teile des Grundstücks mit der Flurstücknummer 397 (ca. 18 m²) in Verlängerung des bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Flurstücks Nr. 441 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. In diesem Bereich ist bereits im Bestand ein öffentlicher Gehweg vorhanden. Demnach besteht in diesem Bereich kein Eingriff in eine bestehende Baustruktur. Die Festsetzung erfolgt zur Sicherung der Teilflächen des Gehweges.

Für die Rathausstraße liegt mittlerweile eine Ausbauplanung vor (siehe Kapitel 6.1). Diese wird mit der vorliegenden Planung planungsrechtlich abgeglichen und entspricht somit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im östlichen Bereich der Rathausstraße wird aufgrund der vorgesehenen Verkehrsplanung in die Grundstücke mit den Flurstücknummern 390 und 400 (beide Gemarkung Kaarst, Flur 7) eingegriffen. Beim Flurstück 400 handelt es sich um ein städtisches Grundstück, das Flurstück 390 gehörte der katholischen Kirchengemeinde. Hier erfolgte bereits ein Grundstücksankauf durch die Stadt Kaarst. Im westlichen Bereich der Rathausstraße erfolgt bei Umsetzung der Planung ein Eingriff in die Flurstücke 1090 (tlw.), 1116 (tlw.), 1117 (tlw.), 1125 (tlw.), 1437 (tlw.), 1438 (tlw.), 1441 (tlw.), 1532 (tlw.), 1534, 1556 (tlw.), 1558 (tlw.), 1786 (tlw.) und 1787 (tlw.) – alle Gemarkung Kaarst, Flur 26. Der Eingriff

bezieht sich jeweils auf schmale Grundstücksstreifen entlang der Rathausstraße mit Breiten kleiner 1,5 m. Sämtliche Bereiche sind frei von einer Bebauung. Zum Teil werden diese im Bestand schon als Verkehrsfläche (Gehweg) genutzt.

Die Stadt Kaarst gewichtet die öffentlichen Belange der Verkehrssicherheit, einer ausreichenden öffentlichen Stellplatzanzahl sowie der Schaffung einer angemessenen Platzgestaltung im Bereich vor der Kirche höher als die Eigentümerinteressen der aufgeführten Grundstücke. In hier bestehende Nutzungen wird wie oben dargelegt durch den Bebauungsplan nicht eingegriffen.

Für alle betroffenen Grundstücke der für den Straßenausbau benötigten Flächen sind die verbleibenden Entschädigungsfragen außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens nach den gesetzlichen Vorgaben zu klären. Die Stadt hat und wird sich zukünftig bemühen, die Flächen freihändig zu erwerben.

7.5 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge

In den urbanen Gebieten (MU1 und MU2) sind Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den als „Fläche für Garagen (GA) gekennzeichneten Bereichen zulässig. Diese Beschränkung soll zu der angestrebten städtebaulichen Ordnung beitragen und Beeinträchtigungen der rückwärtigen Bereiche durch städtebaulich an dieser Stelle nicht gewünschte Garagenhöfe bzw. Ansammlungen von Carports vermeiden. Die Festsetzung erfolgt somit zur Sicherung der bestehenden städtebaulichen Qualitäten in den rückwärtigen Bereichen analog zu der Reduzierung der Grundflächenzahl. Ausgenommen von dieser Verbotsregelung sind explizit ebenerdige Stellplätze. Diese können insbesondere für Kunden auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die mit ebenerdigen Stellplätzen einhergehende Beeinträchtigung der Qualität des Blockinnenbereiches wird im Interesse der Grundstückseigentümer an einer kostengünstigen Schaffung von (notwendigen) Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen hin genommen.

Des Weiteren sollen in den nördlichen urbanen Gebiete Tiefgaragen zulässig sein. Die Abgrenzung dieser Tiefgarage dient dabei insbesondere dem Schutz der nördlichen öffentlichen Grünfläche. Zu dieser soll auch die Tiefgarage einen Abstand von 4,5 m halten, um die aufstehenden Bäume bzw. deren Wurzelwerk zu schützen.

7.6 Geh- und Fahrrechte

Im Bebauungsplan werden Geh- und Fahrrechte textlich wie zeichnerisch gesichert. Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche erfolgt die Sicherung für Gehrechte für die Allgemeinheit und für Fahrrechte für die Versorgungsträger. Die Geh- und Fahrrechte werden gesichert, um den Vorbereich der Kirche auch weiterhin für die Öffentlichkeit nutzen zu können.

7.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßen (Neusser Straße, Friedensstraße, Rathausstraße, Matthias-Claudius-Straße und Maubisstraße) vorbelastet. Im Rahmen der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 126 -Rathausstraße der Stadt Kaarst“, Accon Köln GmbH, 17.05.2023 wurden unter Berücksichtigung des prognostizierten Verkehrs die Anforderungen an die Luftschalldämmung an die Außenbauteile untersucht, um eine verträgliche Nutzung sicherstellen zu können.

7.7.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden im Bebauungsplan zeichnerisch als Lärmpegelbereiche IV bis VI bei freier Schallausbreitung dargestellt. Die Lärmpegelbereiche stellen somit den worst case dar. Textlich festgesetzt wird, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu treffen sind. Anhand dieser im Bebauungs-

plan dargestellten Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (Baugenehmigungsverfahren) gemäß DIN 4109:1989 die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand-/Fensterkombinationen ermittelt werden. Ergänzend wird textlich festgesetzt, dass die Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse im Einzelfall unterschritten werden können, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird.

Im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) sind in Teilen des Plangebietes maximale Beurteilungspegel aus dem Straßen- und Schienenverkehr größer als 45 dB(A) zu erwarten. Um für die Wohnnutzung im urbanen Gebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet ungestörtes Schlafen zu ermöglichen, sind daher bei Schlafräumen schalldämpfende Lüftungssysteme zu errichten, so dass die Fenster nachts geschlossen bleiben können. Dies wird durch eine entsprechende textliche Festsetzung gesichert.

7.7.2 Grundrissorientierung

Im nördlichen urbanen Gebiet liegen die Lärmimmissionen aus dem Kfz-Verkehr im Bereich der östlichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen teilweise tags bei 70 dB(A) und nachts über 60 dB(A). Diese Werte entsprechen im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kritischen Lärmwerten. Da der aus Sicht der Rechtsprechung für Wohnen kritische Lärmbereich ab 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht erreicht ist, wird eine Grundrissorientierung festgesetzt. Bei Fenstern von Schlafräumen im urbanen Gebiet MU1 bzw. im nördlichen urbanen Gebiet MU2, die einen Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehrslärm von > 70 dB(A) tags oder > 60 dB(A) nachts vor der geplanten Fassade aufweisen, muss sichergestellt werden, dass die betroffene Wohnung auch über ein offenes Fenster eines schutzbedürftigen Raumes gemäß 3.16 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) verfügt, vor dem die Beurteilungspegel aus Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV von 64 dB(A) tags oder 54 dB(A) nachts nicht überschreiten. Die Grenzwerte von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) wurden dabei als Anhaltspunkt für urbane Gebiete der 16. BImSchV herangezogen. Diese Werte werden an der straßenabgewandten Seite unterschritten. Ggf. geplante Wohnungen sind aus diesem Grunde in den betroffenen Teilbereichen durchzustecken, sofern sie nicht ausschließlich Fenster auf der lärmabgewandten Seite aufweisen.

Die Festsetzung bezieht sich ausschließlich auf das nördliche urbane Gebiet, da sowohl im südlichen urbanen Gebiet wie auch im allgemeinen Wohngebiet die kritischen Lärmwerte von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts nicht erreicht werden.

7.7.3 Ausschluss von Aufenthalts- und Schlafräumen

Aus Vorsorgegründen wird festgesetzt, dass an den Fassaden der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche des urbanen Gebietes MU1, welche entlang der Rathausstraße bzw. zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Index A) und somit in Richtung des bestehenden Gastronomiebetriebes (Außengastronomie am alten Rathaus) errichtet werden, Aufenthalts- und Schlafräume gemäß der DIN 4109 unzulässig sind. Zwar werden hier die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. auch der Freizeitlärmrichtlinie NRW tags wie nachts unterschritten, jedoch sollen eventuell auftretende Konflikte zwischen diesen Nutzungen weiter minimiert werden.

7.7.4 Balkone und Loggien

In den urbanen Gebieten sowie im allgemeinen Wohngebiet sind zum Schutz der Außenwohnbereiche für Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel > 62 dB(A) im Tagzeitraum aufweisen, Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch Schallschutzmaßnahmen – wie beispielsweise entsprechende Verglasungen mit schallabschirmender Wirkung – soll sichergestellt werden, dass der Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird. Von der Festsetzung sollen nur Balkone und Loggien ausgenommen werden, wenn die jeweilige Wohnung

zusätzlich über einen Balkon oder eine Loggia verfügt, bei dem/der der Beurteilungspegel ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen eingehalten wird.

7.8 Bepflanzung und Naturschutz

7.8.1 Öffentliche und private Grünflächen

Zur Sicherung von bestehenden Grünflächen und zur Schaffung einer begrüneten Verbindung zwischen der Maubis- und der Rathausstraße werden insgesamt zwei öffentliche Grünflächen (mit der Zweckbestimmung Parkanlage) und eine private Grünfläche (mit der Zweckbestimmung Kirchgarten) festgesetzt. Um die Vorgaben der vorliegenden Planung für die öffentliche Grünfläche nördlich der Kirche auch planungsrechtlich zu sichern, wird festgesetzt, dass gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und dem Index A mindestens 10 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen sind. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes dient darüber hinaus dem Schutz des bestehenden Denkmals sowie dem Schutz der dort befindlichen Bäume. In diesem Bereich sind keine Änderungen bzw. Fällungen von Bäumen vorgesehen.

7.8.2 Anpflanzung von Bäumen

Die Festsetzung von anzupflanzenden Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Rathausstraße und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche erfolgt zur Sicherung des von der Plangeberin verfolgten Konzeptes zur Schaffung einer Begrünung innerhalb der Rathausstraße bzw. zur Begrünung der Gemeinbedarfsfläche.

Dabei sind entlang der Rathausstraße mindestens 19 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind des Weiteren mindestens 23 hochstämmige Laubbäume sowie in der mit „St“ gekennzeichneten Fläche mindestens zwei weitere hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Sämtliche Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7.8.3 Dachbegrünung und Begrünung der Tiefgarage

Aus Gesichtspunkten des Wasserhaushalts (Rückhaltung von Niederschlagswasser) und des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 5° der Gebäude der Hauptnutzungen innerhalb der urbanen Gebiete (MU1 und MU2) bzw. des allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer extensiven Dachbegrünung mit einer Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 10 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen sind. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Photovoltaikerelementen oberhalb der extensiven Dachbegrünung sind zulässig.

Die Festsetzung bzgl. der Photovoltaikerelementen oberhalb der extensiven Dachbegrünung ist erforderlich, um ein zukunftsweisendes Energiekonzept für die Gebäude zu ermöglichen.

Ebenfalls aus Gesichtspunkten des Wasserhaushalts (Rückhaltung von Niederschlagswasser) und des Klimaschutzes wird festgesetzt, dass der obere Abschluss der Tiefgaragen (TGa) und / oder der unterirdischen Gebäudeteile, soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden zu begrünen ist. Die Vegetationstragschicht ist dabei mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden.

7.9 Örtliche Bauvorschriften

7.9.1 Einfriedungen

Die Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen sollen auf der einen Seite für den Eigentümer eine angemessene Abgrenzung zum öffentlichen Raum sicherstellen, auf der anderen Seite sollen vom Stadtraum aus gesehen keine überdimensionierten Einfriedungen entstehen. Daher erfolgt die Festsetzung, dass entlang von öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0, gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig sind. Die Höhe der Einfriedung kann ausnahmsweise auf 1,4 m erhöht werden, wenn sie aus einer laubabwerfenden Hecke besteht. In diesem Fall sind die Stämme der Hecken mit einem Mindestabstand von 0,3 m zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. Innenseitig und ebenfalls mindestens 0,3 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist das Setzen eines Maschendraht- oder Stabgitterzaunes in gleicher Höhe zulässig.

7.9.2 Müll- und Wertstoffbehälter

Die Festsetzung bezüglich der Müll- und Wertstoffbehälter erfolgt zur Sicherung eines angemessenen Stadtbildes in dem für die Kirche und den angrenzenden Freiräumen bzw. für das Nebenzentrum des zentralen Versorgungsbereiches „Kaarst-Mitte“ bedeutenden Raumes.

7.9.3 Abkleben von Fenster- und Schaufensterflächen

In der letzten Zeit wurden im Stadtgebiet von Kaarst vermehrt Fensterscheiben zu großen Teilen bzw. komplett abgeklebt bzw. gestrichen. Dies führt zu einer aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht wünschenswerten Fassade. Zu Vermeidung dieser Entwicklung erfolgt die Festsetzung, dass das Abkleben oder Streichen von Fenster- und Schaufensterflächen grundsätzlich nicht zulässig ist. Ausgenommen hiervon sind Schriftzüge oder Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag, wenn diese insgesamt max. 10 % der jeweiligen Fensterfläche einnehmen. Mit der Ausnahme wird sichergestellt, dass Schriftzüge, z. B. Name des Betriebes, bzw. Maßnahmen gegen den Vogelschlag weiterhin auf Fenster- bzw. Schaufensterfassaden zulässig sind.

7.10 Nachrichtliche Übernahme

7.10.1 Denkmalschutz

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Ehrenmal Kaarst. Dabei handelt es sich um ein Kriegerdenkmal, welches von dem Bildhauer Oswald Causin geschaffen und 1926 enthüllt wurde. Das Denkmal besteht aus einem rechteckigen, hochkant aufgestellten Gedenkstein, auf dessen Vorderseite ein Soldat auf einem Pferd dargestellt ist. Als Gedenkstein für die Opfer des ersten und zweiten Weltkrieges hat das Ehrenmal eine besondere Bedeutung für die Geschichte der Menschen in Kaarst. Im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens stellte sich heraus, dass das umgebende Flurstück 440 bzw. die sich darauf befindliche Grünfläche nicht Teil des Denkmals ist. Daher bezieht sich die nachrichtliche Übernahme nur auf das Kriegerdenkmal und nicht auf die Grünfläche, auch wenn eine Beeinträchtigung der Grünfläche gemäß dem Fachamt (LVR) auf jeden Fall wegen des Umgebungsschutzes des Kriegerdenkmals zu vermeiden ist und eine Unterschutzstellung der Grünfläche seitens des Fachamtes angestrebt wird.

Die Plangeberin erkennt den Wert des Denkmals an und sieht keine Änderungen in diesem Bereich vor. Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme dieses Denkmal in die Planzeichnung. Aus städtebaulichen Gründen erachtet es die Stadt Kaarst ebenfalls als geboten, auch zu der nicht unter Schutz stehenden Grünfläche einen angemessenen Abstand festsetzen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden dabei in einem Abstand von 4,5 m zur öffentlichen Grünfläche, welche das Kriegerdenkmal umgibt, festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist der Schutz der dort befindlichen Bäume sowie die Schaffung eines zum Denkmal angemessenen Abstandes (Umgebungsschutz des Denkmals) bei gleichzeitiger Berücksichtigung einer angemessenen Bebauungsmöglichkeit auf den angrenzenden privaten Grundstücken. Dabei rückt die überbaubare Grundstücksfläche des angrenzenden Gewerbebetriebes (Bäckerei) zwar

geringfügig weiter von der Grünfläche ab, als im für unwirksam erklärten Bebauungsplan Nr. 75 Ost (Abstand dort im Mittel 3,5 m), jedoch erhält der angrenzende Gewerbebetrieb insgesamt gesehen mittels der überbaubaren Grundstücksflächen eine größere Überbaumöglichkeit, als in dem angesprochenen Bebauungsplan.

7.10.2 Bauschutzbereich

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NHN. Der Bauschutzbereich ist in den nachgeordneten Verfahren zu beachten.

7.11 Hinweise

Die Hinweise gehen auf die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie auf die Erkenntnisse der Gutachter zurück und sind bei jeglichen Vorhaben innerhalb des Plangebietes zu beachten.

8 Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens

8.1 Artenschutz

Obwohl der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 im innerstädtischen Bereich von Kaarst liegt und überwiegend versiegelte Flächen aufweist, war nicht auszuschließen, dass das Vorhaben zu artenschutzrechtlichen Betroffenheiten der im Wirkraum des Vorhabens vorkommenden Arten führt. Deshalb wurde das Büro „naturgutachten oliver tillmanns“ durch die Stadt Kaarst im Jahr 2011 beauftragt, die entstehenden Konflikte abzuschätzen und entsprechende Maßnahmen abzuleiten. Die Ergebnisse sind in dem Dokument „Bebauungspläne Nr. 112 A + B 'Rathausstraße/Maubisstraße'- Kaarst der Stadt Kaarst - Ergebnisse der Erfassung rechtlich relevanter Arten und artenschutzrechtliche Prüfung“ aus dem Jahr 2014 zusammenfasst.

Bei der damaligen Artenschutzprüfung konnten im Untersuchungsraum (Bebauungspläne Nr. 112 A und 112 B zzgl. eines 50 m breiten Puffers) zwei Fledermausarten und 31 europäische Vogelarten nachgewiesen werden. Während mit Abendsegler und Zwergfledermaus beide nachgewiesenen Fledermausarten als planungsrelevant zu betrachten waren, galten nur sechs der nachgewiesenen Vogelarten wegen ihrer landesweiten oder regionalen Gefährdung oder ihres Schutzstatus als planungsrelevant (Bachstelze, Baumpieper, Graureiher, Rauchschwalbe, Schwarzmilan und Star).

Von den beiden Fledermausarten war lediglich die Zwergfledermaus regelmäßig bei der Jagd und/oder bei Transferflügen im Untersuchungsraum anzutreffen, der Abendsegler war hingegen eine nur unregelmäßig auftretende Art. Für ihn stellten zwei Baumhöhlen in Linden am Ehrenmal potenzielle Ruhestätten dar, auch wenn keine konkrete Quartiernutzung festgestellt werden konnte. Auch für die Zwergfledermaus lagen keine Hinweise auf eine Quartiernutzung im Untersuchungsraum vor, es ist jedoch als möglich zu bewerten, dass die Gebäude in beiden angedachten Geltungsbereichen sowie auch die Höhlenbäume am Ehrenmal zumindest gelegentlich als Balz-, Männchen- oder Zwischenquartier genutzt wurden.

Von den planungsrelevanten Vogelarten traten Baumpieper, Graureiher, Rauchschwalbe und Schwarzmilan ausschließlich als Überflieger auf. Die Bachstelze war Nahrungsgast im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112 A - Kaarst und wurde sonst als Überflieger festgestellt. Die einzige festgestellte planungsrelevante Brutvogelart war der Star, für den ein Revierzentrum im näheren westlichen Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 112 A - Kaarst nachgewiesen wurde. Innerhalb der Geltungsbereiche trat der Star nur als Nahrungsgast auf.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wurden im Artenschutzgutachten für Fledermaus- und Vogelarten – auch häufige Arten – verschiedene geeignete Maßnahmen dargestellt (z. B. Bauzeitenregelung für Gehölzrodungen, ggf. ökologische Baubegleitung von Rodungen und Gebäudeum- und -rückbau, Minimierung akustischer und optischer

Emissionen). Von diesen Maßnahmen wird die Bauzeitenregelung zum Schutz europäischer Vogelarten als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Die übrigen Vermeidungsmaßnahmen etwa zum Schutz potentiell vorkommender gebäude- oder baumhöhlenbewohnender Fledermäuse sind auf die Genehmigungsebene zu verlagern, da erst dort eine sachgerechte artenschutzrechtliche Überprüfung der geplanten Einzelvorhaben erfolgen kann.

Für den Fall, dass sich auf Genehmigungsebene artenschutzrechtliche Konflikte mit Fledermausarten ergeben, die aus einer Inanspruchnahme von Fledermausquartieren resultieren, werden im Artenschutzgutachten mögliche vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen beschrieben. So ist es grundsätzlich möglich, den Verlust von fledermausrelevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu kompensieren, indem im Umfeld der Geltungsbereiche Quartierhilfen für Fledermäuse installiert werden. Ob und in welchem Umfang sich derartige Maßnahmen als notwendig herausstellen, ist ebenfalls erst auf Genehmigungsebene zu überprüfen, eine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt nicht.

Aufgrund des Alters der faunistischen Daten, die die Grundlage der Artenschutzprüfung bilden, wurde das Büro naturgutachten oliver tillmanns im Jahr 2022 durch die Stadt Kaarst beauftragt, eine Kontrollbegehung zur Erfassung des Lebensraumpotenzials für die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegenden Arten durchzuführen und die artenschutzrechtlichen Konflikte einzuschätzen (Artenschutzrechtliche Kurzprüfung). Ziel der Begehung war es, die Übertragbarkeit der im Jahr 2011 erhobenen Daten auf die aktuelle Lebensraumsituation zu prüfen.

Da einige Vogelarten seit dem Erscheinen der aktuellen Roten Liste im Jahr 2016 in ihrem Gefährdungsgrad hoch bzw. herabgestuft wurden, gilt die 2011 als Nahrungsgast festgestellte Bachstelze nun nicht mehr als planungsrelevant. Die mit 1 Revierzentrum im westlichen Untersuchungsraum brütende Türkentaube muss hingegen als planungsrelevant angesehen werden, da sie nun im Niederrheinischen Tiefland stark gefährdet ist.

Bei der Überprüfung des Lebensraumpotenzials zeigte sich, dass nicht auszuschließen ist, dass seit 2011 zwei Fledermausarten sowie drei planungsrelevante Vogelarten in den Untersuchungsraum eingewandert sein könnten. Somit könnten in den Gebäuden des Geltungsbereichs 4 Fledermausarten Quartiere besitzen, Schleiereule und Turmfalke könnten am Kirchengebäude brüten. Für Mehlschwalbe, Star und Turmfalke stehen nur im näheren Umfeld des Geltungsbereichs potenzielle Brutplätze zur Verfügung.

In der Artenschutzrechtlichen Kurzprüfung wird auf Grundlage der aktuell im Geltungsbereich potenziell vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten geprüft, inwiefern die im Jahr 2014 formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie funktionserhaltenden Maßnahmen ausreichend sind, um eine artenschutzrechtliche Betroffenheit dieser Arten auszuschließen. Die Prüfung kommt zum Schluss, dass darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen notwendig werden und die Umsetzung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung dieser Schutzmaßnahmen artenschutzrechtlich nach wie vor zulässig ist.

8.2 Verkehrliche Auswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung mit dem Titel Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 126 „Rathausstraße“ in Kaarst von Runge IVP - Ingenieurbüro für Integrierte Verkehrsplanung (Dezember 2021, angepasst im Mai 2023) durchgeführt.

Aufbauend auf einer Verkehrsmengenanalyse erfolgte bei der Untersuchung im Dezember 2021 unter Berücksichtigung der Planungen eine Prognose der zukünftigen Kfz-Verkehrsstärken im Straßennetz zum Prognosejahr 2030.

Gemäß dem Verkehrsgutachten erzeugen die zukünftigen Einwohner der geplanten Wohnnutzungen im Bebauungsplangebiet sowie der Besucher- und Lieferverkehr ein werktägliches Kfz-Verkehrsaufkommen in Höhe von rund 126 Kfz-Fahrten am Tag. Für gewerbliche Nutzungen werden insgesamt 654 Kfz-Fahrten aus den Büro- und Dienstleistungsnutzungen an einem typischen Wochentag prognostiziert.

Das gesamte Neuverkehrsaufkommen, das sich aus der zukünftigen Nutzungsentwicklung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt, beträgt somit in der worst case Betrachtung insgesamt 780 Kfz/24h in der Summe des Quell- und Zielverkehrs.

Im Jahr 2019 wurde durch den beteiligten Verkehrsgutachter im Rahmen des integrierten multimodalen Mobilitätskonzeptes für die Stadt Kaarst Verkehrszählungen an relevanten Hauptverkehrs-kontenpunkten in Kaarst vorgenommen. Unter anderem wurden die Knotenstrombelastungen am Knotenpunkt Neusser Straße / Maubisstraße / Friedensstraße zur nachmittäglichen Hauptverkehrszeit erhoben. Um Kenntnisse zu den bestehenden Verkehrsstärken in der Rathausstraße zu erlangen, fanden am Donnerstag, den 26.08.2021, Verkehrszählungen an den Knotenpunkten Friedensstraße / Rathausstraße und Rathausstraße / Matthias-Claudius-Straße zu den Hauptverkehrszeiten 7 bis 9 Uhr und 15 bis 18 Uhr statt.

Es zeigen sich die folgenden Kfz-Verkehrsmengen im Umfeld des Plangebietes:

- Auf der Rathausstraße verkehren südlich des Parkplatzes rund 600 Kfz/24h. Die Verkehrsbelastung steigt auf der Rathausstraße in Richtung Norden bis zur Friedensstraße auf bis zu 1.000 Kfz/24h an.
- Die Friedensstraße wird von rund 7.400 Kfz/24h befahren.
- Die Maubisstraße ist mit 10.600 Kfz/24h stark befahren.
- Die Matthias-Claudius-Straße, weist an einem typischen Wochentag eine Verkehrsmenge von rund 1.000 Kfz/24h auf.

Im Prognosefall (Prognosejahr 2030) wird die abgeschätzte Verkehrsmenge für das Plangebiet (ca. 800 Kfz/24h) auf das Straßennetz von Kaarst umgelegt. Die neue Verkehrslenkung in der Rathausstraße (Teilbereich als Einbahnstraße), der Wegfall der Privatstraße und die Neuordnung des Parkens im Bebauungsplangebiet Nr. 126 sorgen für neue Wegebeziehung des Quell- und Zielverkehrs der Rathausstraße, sodass sich die Verkehrsmengenverteilung grundsätzlich verändert. Im Vergleich zur Analyse kommt es zu folgenden Veränderungen:

- In der südlichen Rathausstraße steigt die Verkehrsmenge um 500 Kfz/24h auf 1.100 Kfz/24h.
- In der nördlichen Rathausstraße (Einbahnverkehr) sinkt die Verkehrsmenge auf 600 Kfz/24h.
- In der Friedensstraße steigt die Verkehrsmenge um rund 100 Kfz/24h.
- Die Maubisstraße wird zukünftig von 11.200 Kfz/24h (+ 600 Kfz) befahren.
- Die Matthias-Claudius-Straße wird von rund 500 Kfz/24h zusätzlich befahren.

In der Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2014 wurde für den Knotenpunkt Maubisstraße / Friedensstraße / Mittelstraße / Neusser Straße insgesamt eine gute Verkehrsqualität (Qualitätsstufe B) unter den Prognoseverkehrsmengen festgestellt. Dabei wurde eine abschnittsweise Einrichtungsstraßenführung auf der Rathausstraße gleichfalls beachtet. Die 2014 ermittelte gute Verkehrsqualität weist noch Leistungsfähigkeitsreserven aus, sodass auch höhere Verkehrsmengen, die in der Verkehrsuntersuchung aus 2021 abgeschätzt wurden, leistungsfähig abgewickelt werden können. Eine niedrigere Verkehrsqualitätsstufe (Stufe C oder D) kann gegebenenfalls mit weiteren Anpassungen des Lichtsignalprogramms vermieden werden. Mit der Erarbeitung der Verkehrsuntersuchung aus 2021 werden gutachterlich keine Bedenken einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung des aus dem Bebauungsplan Nr. 126 resultierenden Kfz-Verkehrsaufkommens gesehen.

Das Nutzungskonzept für das nördliche Bebauungsplangebiet (MU) wurde im Frühjahr 2023 gegenüber der Verkehrsuntersuchung aus Dezember 2021 leicht angepasst. Anstatt der Bäckerei mit Wohnnutzung in den Obergeschossen an der Maubisstraße 1-3 wird im neuen Nutzungskonzept der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit einer erdgeschossigen Büro-/Geschäftsnutzung und Wohnnutzung in den oberen Geschossen verfolgt. Bei der Erdgeschossnutzung wird es sich um eine Büro-/Geschäftsnutzung mit geringem Publikumsverkehr

(z. B. eine Immobilienverwaltung) handeln. Somit berühren die Veränderungen im Bebauungsplan Nr. 126 nicht die Verkehrsprognose, die im Dezember 2021 vorgenommen wurde. Eine Bäckereinutzung mit ihrem Kundenverkehrsaufkommen weist eine höhere Kfz-Verkehrserzeugung als eine Büro-/Geschäftsnutzung auf, sodass im Dezember 2021 der „worst case“ untersucht wurde. Eine Aktualisierung des Verkehrsmengengerüsts erfolgte daher nicht.

8.3 Schalltechnische Auswirkungen

Das Plangebiet ist durch den Straßenverkehrslärm der umliegenden Straßen (Neusser Straße, Friedensstraße, Rathausstraße, Matthias-Claudius-Straße und Maubisstraße) vorbelastet. Im Rahmen der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 126 –Rathausstraße der Stadt Kaarst“, Accon Köln GmbH, 17.05.2023 wurden unter Berücksichtigung des prognostizierten Verkehrs die Anforderungen an die Luftschalldämmung an die Außenbauteile untersucht, um eine verträgliche Nutzung sicherstellen zu können.

Als Ergebnis dieser Untersuchung kann festgehalten werden, dass entlang der Bebauung innerhalb des Plangebiets der Lärmpegelbereich IV bzw. V gemäß DIN 4109 erreicht wird und entsprechende Maßnahmen bei einer Bebauung umzusetzen sind.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass je nach Belastung für passiven Schallschutz an Neubauten bis hinaus zum Lärmpegelbereich V gesorgt werden muss (der Lärmpegelbereich VI tritt nur in Bereichen ohne überbaubare Grundstücksfläche auf). Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse und der geplanten Festsetzungen ist an den der Maubisstraße und der Friedensstraße straßenzugewandten Fassaden nachts mit Pegeln oberhalb von 45 dB(A) zu rechnen, so dass in Schlafräumen Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorgesehen werden sollten oder es ist ein fensterunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 anzustrebende Belüftung sicherzustellen. Zudem besteht die Möglichkeit, Schlafräume an der jeweiligen Gebäuderückseite anzusiedeln. Trotz der hohen Verkehrslärmimmissionen verstoßen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes bzw. eines urbanen Gebietes nicht gegen das Gebot, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. In innerstädtischen Bereichen wie dem vorliegenden können die Orientierungswerte der DIN 18005 häufig nicht eingehalten werden. Entsprechend des Vorranges der Innen- vor der Außenentwicklung sowie wegen der gewünschten Belegung innerstädtischer Bereiche durch Wohnnutzungen ist ein Verzicht auf Wohnungen nicht gewünscht. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden wegen der benötigten Höhe einer Schallschutzwand zur Abdeckung sämtlicher Geschosse aus. Stattdessen sind passive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen und können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

Da im nördlichen urbanen Gebiet die Lärmimmissionen aus dem Kfz-Verkehr im Bereich der östlichen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen teilweise tags bei 70 dB(A) und nachts über 60 dB(A) liegen erfolgt zusätzlich zu den vorstehenden Lärmpegelbereichen für dieses Baugebiet die Festsetzung einer Grundrissorientierung (siehe Kapitel 7.7.2).

Steigerung des Verkehrslärms an bestehenden Gebäuden

Das Lärmgutachten kommt generell zu dem Ergebnis, dass im überwiegenden Teil des Beurteilungsgebietes sich rundungsbedingte Pegelsteigerungen durch die Verkehrszunahmen um 1 dB(A) ergeben. Eine Ausnahme bildet hier der nördliche Teil der Maubisstraße, in dem durch die Verschwenkung nach Westen die Bebauung auf der Ostseite trotz der Verkehrsmengensteigerung um 1 dB(A) entlastet wird. Das Gebäude Maubisstraße 1 würde, sofern die Maubisstraße in diesem Bereich umgebaut würde und das Gebäude weiterhin bestehen bliebe, um bis zu 3 dB(A) am Tag und 2 dB(A) in der Nacht höher belastet. Ein Ausbau der Maubisstraße erfolgt jedoch nicht, solange dieses Gebäude noch steht.

Lärmpegel oberhalb von 70dB(A) am Tage, also die Schwelle zu einer potentiellen Gesundheitsgefahr, die im Planfall weiter erhöht werden, liegen nur am Gebäude Maubisstraße 1 vor. Der Ausbau der Maubisstraße erfolgt gemäß der Plangeberin jedoch nicht, solange das Gebäude noch steht, da die Flächen für den Ausbau des gesamten Straßenquerschnittes benötigt werden.

Durch die zu erwartende Zunahme der Verkehrsmengen werden an den Gebäuden Friedensstraße 1 und Maubisstraße 1 bereits bestehende Belastungen von mindestens 60 dB(A) in der Nachtzeit weiter erhöht. Im Einflussbereich der Änderung werden an keinem Gebäude im Planfall erstmals Beurteilungspegel von 60 dB(A) in der Nachtzeit erreicht. Die nächtliche Pegelsteigerung beträgt am Gebäude Friedensstraße 1 0,3 dB(A) und ist damit subjektiv nicht wahrnehmbar. Die hohe Geräuschbelastung resultiert aus dem bereits derzeit schon hohen Verkehrsaufkommen auf den Straßen.

Verkehrslärm bei geplanten Gebäuden

Nachts liegen im nördlichen urbanen Gebiet die prognostizierten Pegel am unteren Bereich einer potentiellen Gesundheitsgefahr (bis zu 62 dB(A)). Tags werden an der nordöstlichen Ecke östlichen überbaubaren Grundstücksfläche 70 dB(A) erreicht. Neben der Festsetzung von Lärmpegelbereichen erfolgt demnach für das urbane Gebiet MU1 sowie für das nördliche urbane Gebiet MU2 auch die Festsetzung einer Grundrissorientierung. Gemäß der getroffenen Festsetzung muss bei Fenstern von Schlafräumen im nördlichen urbanen Gebiet, die einen Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehrslärm von > 70 dB(A) tags oder > 60 dB(A) nachts vor der geplanten Fassade aufweisen, sichergestellt werden, dass die betroffene Wohnung auch über ein offenes Fenster eines schutzbedürftigen Raumes gemäß 3.16 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) verfügt, vor dem die Beurteilungspegel aus Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV von 64 dB(A) tags oder 54 dB(A) nachts nicht überschreiten. Ggf. geplante Wohnungen sind aus diesem Grunde in den betroffenen Teilbereichen durchzustecken, sofern sie nicht ausschließlich Fenster auf der lärmabgewandten Seite aufweisen (siehe Kapitel 7.7.2).

Für die im allgemeinen Wohngebiet (WA) gelegene überbaubare Fläche an der Maubisstraße und der überbaubaren Grundstücksfläche im südlichen urbanen Gebiet MU2 sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Die zu erwartenden nächtlichen Pegel liegen mit max. 59 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet und max. 51 dB(A) unterhalb einer potentiellen Gesundheitsgefahr. Passive Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, sofern sich dies aus den Vorgaben der DIN 4109 unter Zugrundlegung der konkreten Planung ergibt. Denkbar wäre angesichts des großzügigen Baufensters auch eine Planung, die einen größeren Abstand zur Maubisstraße einhält, so dass nur noch geringere Außenlärmpegel an der straßenseitigen Fassade auftreten.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse der Lärmuntersuchung erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen, einer fensterunabhängigen Belüftung, von Schallschutzmaßnahmen an verlärmten Balkonen und Loggien sowie einer Grundrissorientierung im nördlichen urbanen Gebiet (vgl. Kapitel 7.7).

Gewerbliche Geräuscheinwirkungen

Durch verschiedene Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes bestehen ebenfalls gewerbliche Geräuscheinwirkungen, die auf der Grundlage der vorliegenden Gutachten berechnet oder basierend auf typisierenden Betrachtungen der geplanten Nutzungen abgeschätzt wurden. Es konnte im Lärmgutachten gezeigt werden, dass keine Nutzungskonflikte auftreten werden.

Um ein besseres Nebeneinander von der bestehenden (Außen-)Gastronomie am alten Rathaus und den neuen Wohnmöglichkeiten im MU1 zu ermöglichen, wird aus Vorsorgegründen über das gesetzliche Maß hinaus festgesetzt, dass an zwei Fassaden des MU1 keine Aufenthalts- und Schlafräume gemäß der DIN 4109 zulässig sind (vgl. Kap. 7.7.3)

Prüfung gemäß § 16. BImSchV

Aufgrund der geplanten Verbreiterung der Maubisstraße und der damit einhergehenden Verschenkung des Straßenverlaufs wurde im Bebauungsplanverfahren eine Prüfung gemäß der 16. BImSchV durchgeführt, um zu prüfen, ob erhebliche bauliche Eingriffe eine wesentliche Änderung gemäß der 16. BImSchV darstellen.

Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, ergeben sich an den höchstbelasteten, straßenzugewandten Fassaden keine Veränderungen des Beurteilungspegels an den Gebäuden Maubisstraße 3 bis 9 sowie Maubisstraße 16 bis 22. An den Gebäuden Neusser Straße 1 und Maubisstraße 4 bis 14 werden im Planfall geringere Beurteilungspegel ermittelt, da der Straßenverlauf von diesen Gebäuden nach Westen abrückt. Am Gebäude Maubisstraße 1 (Bäckereibetrieb) werden Verkehrslärmsteigerungen von 1,8 dB(A) ermittelt, falls dieses Gebäude nach Ausbau der Maubisstraße noch bestehen bliebe. Die Plangeberin wird in diesem Bereich jedoch keinen Ausbau der Maubisstraße vornehmen, solange das Gebäude noch besteht, da die Flächen für den Straßenausbau benötigt werden. Aufgrund dieser Erkenntnisse erfüllt der erhebliche bauliche Eingriff nicht die Kriterien einer wesentlichen Änderung gemäß der 16. BImSchV, so dass keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen ausgelöst werden.

Abwägung

Generell ist anzumerken, dass das Gutachten eine Worst-Case Betrachtung darstellt, bei der sämtliche Bebauungsmöglichkeiten in Anspruch genommen werden. Bei Umsetzung der Planung ist somit eher mit geringeren Pegelsteigerungen zu rechnen. Da die Pegelsteigerungen selbst bei der Betrachtung des Worst-Case im nicht wahrnehmbaren Bereich liegen, nimmt die Plangeberin diese Pegelsteigerungen unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange in Kauf. Darüber hinaus wird durch die Errichtung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage innerhalb des Plangebietes eine Erholungsmöglichkeit für die ansässige Bevölkerung geschaffen. Des Weiteren ist anzumerken, dass mit der Neuplanung nicht nur eine Verschlechterung, sondern auch bei einigen Gebäuden eine Verbesserung der Geräuschkategorie erreicht wird.

8.4 Schutzgebiet im Planungsumfeld

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop, Wasserschutz-, Heilquellen- und Überschwemmungsgebiete sowie Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, werden von der Planung nicht berührt.

8.5 Bewertung der weiteren Umweltbelange

Die Schutzgüter Wasser und Boden sind von Bebauung geprägt und ihrer natürlichen Funktion nahezu vollständig beraubt. Größere Oberflächengewässer kommen im Gebiet nicht vor, lediglich das Vorhandensein kleinerer Gartenteiche erscheint stellenweise möglich. Das Gebiet liegt nicht im Bereich einer Wasserschutzzone. Bei der Planung ist die Schmutz- und Regenwasserentsorgung gemäß rechtskräftiger Planung wie auch gemäß der neuen Planung über das vorhandene Kanalnetz vorgesehen. Eine Entnahme von Grundwasser oder das Einleiten von Oberflächenwasser ist nach den derzeitigen Kenntnissen im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes auch nach Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können demnach ausgeschlossen werden.

Im Plangebiet bestehen bereits umfassende Versiegelungen bzw. sind planungsrechtlich zulässig. Zusätzliche Versiegelungen sind mit Umsetzung der Planung vornehmlich im Umfeld der St. Martinuskirche zu erwarten. Zudem erfordert die Verbreiterung der Maubisstraße und der Rathausstraße eine kleinflächige Versiegelung von Grünflächen. Negative Auswirkungen sind auch hier nicht zu erwarten.

Seltene, geschützte oder gefährdete Biotoptypen kommen im Plangebiet nicht vor. Lediglich verschiedene Gehölze höheren Alters sind als schützenswert einzustufen, wobei besonders den Gehölzen im Umfeld der Kirche (Kirchgarten) sowie auch vereinzelt Bäume im Umfeld des Denkmals sowie auf dem Grundstück der Bäckerei ökologische sowie ortsbildprägende Funktionen zuzusprechen sind. In dem Bereich nördlich der Kirche werden durch die Planung Teile öffentlich nutzbarer Grünfläche beansprucht, außerdem werden Teile des Kirchgartens mit Wohnbauflächen überplant. Diese Eingriffe sowie auch die bauliche Erweiterung auf Kosten privater Grünfläche im Bereich des Flurstücks 653 (Bäckereigrundstück) sind bereits heute in gewissem Umfang planungsrechtlich zulässig. Darüber hinaus erfordert die Verbreiterung

der Maubisstraße eine Inanspruchnahme von Grünflächen. Betroffen sind die privaten Grundstücke Maubisstraße 1 (Bäckereigrundstück) sowie Maubisstraße Nr. 3 bis 9 (Wohngrundstücke nah Matthias-Claudius-Straße), außerdem baumbestandene Grünflächen des Kirchgartens. Die Rathausstraße wird in geringerem Ausmaß verbreitert als die Maubisstraße, jedoch auch hier kommt es kleinräumig zu Eingriffen in westlich gelegene, hier überwiegend öffentlich genutzte Grundstücke. Ein Erhalt gehölzbestandener Grünfläche ist für die nördlich gelegene Teilfläche des Kirchgartens, den Bereich des nördlich der Kirche geplanten öffentlichen Grüns sowie für das Umfeld des Denkmals vorgesehen.

Bezüglich des Ortsbildes wird durch die Umsetzung der Planung keine wesentliche Änderung zu erwarten sein, da der städtebauliche Charakter weitgehend beibehalten wird.

Durch die zulässigen Planungsmöglichkeiten und den damit einhergehenden zusätzlichen Versiegelungen entstehen zusammengefasst betrachtet nur geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Natur und Landschaft, da die Versiegelungsrate nur geringfügig erhöht wird und das Plangebiet mit seiner dichten Bebauung bereits als erheblich vorbelastet gelten muss.

8.6 Parkraumsituation

In den Jahren 2013 / 2014 wurde für das Stadtgebiet von Kaarst ein Parkraum- und Bewirtschaftungskonzept erstellt und in der Sitzung des Stadtentwicklungs-, Verkehrs- und Planungsausschusses am 10.12.2014 vom Ausschuss zustimmend zur Kenntnis genommen und als konzeptioneller Rahmen und Leitlinie für die noch näher zu definierenden Einzelmaßnahmen beschlossen.

Das Konzept zeigt, dass in dem hier zu betrachtenden Bereich (Bezirk D gemäß dem Parkraum- und Bewirtschaftungskonzept) eine hohe Auslastung der Parkraumsituation von über 90 % vorliegt. Diese hoch ausgelasteten Stellplätze werden fast ausschließlich von Fahrzeugen, die nicht im Untersuchungsgebiet gemeldet sind, genutzt. Der Parkplatz mit einer Zeitdauerbegrenzung von maximal zwei Stunden vor der St. Martinus Kirche weist einen hohen Anteil an Längsparkern auf, welche die zulässige Parkdauer überschreiten. Die Parkstände mit Parkdauerbegrenzung an der Rathausstraße (Einfahrt gegenüber der Polizeiwache) sind ebenfalls mit einem hohen Anteil an Längsparkern gekennzeichnet. Insgesamt zeigt die Analyse, dass im Plangebiet Beschäftigte in der Regel auf Parkständen mit Zeitdauerbegrenzung parken.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet nur geringe bzw. keine Reserven in Bezug auf die Parkplatzsituation bestehen, so dass im Bereich der Rathausstraße / Maubisstraße neue Parkstände notwendig werden, um den Parkdruck im Plangebiet zu verringern. Dabei sind die neu zu planenden Parkstände für Beschäftigte vorzusehen, um die nutzungsnahen Parkstände für Kunden bereitstellen zu können. Die Erhöhung des Angebotes von Parkständen soll das Defizit lösen, das Beschäftigte im direkten Umfeld ihrer Arbeitsstätten Parkstände belegen und einen hohen Umschlagsgrad (Anzahl der Parkvorgänge auf einem Parkstand in einem bestimmten Zeitintervall) für Kunden unterbinden. Für das Plangebiet bzw. den Bezirk D des Konzeptes sind daher etwa 40 Parkstände zusätzlich zu schaffen, die für den Beschäftigtenverkehr eine attraktive Möglichkeit darstellen sollen, ihren Pkw in einem akzeptablen fußläufigen Umkreis zu ihrer Arbeitsstätte abstellen zu können. Der Nutzen der zusätzlichen Parkstände ist, dass das Angebot an nutzungsnahen Parkständen für die Kunden, die Kurz- und Normalparker sind, steigt. Die Kundenparkstände können darüber hinaus mit einem höheren Umschlag effizienter genutzt werden; der Umschlag liegt in Bezirk D bei ca. 3,0 Pkw/Parkstand. Die Auslastung würde sich in Spitzenzeiten derart verringern, so dass Parksuchverkehr vermieden werden kann. Die nutzungsnahen Kundenparkstände sind mit einer Zeitdauerbegrenzung zu bewirtschaften, um eine geregelte Nutzung durch Kunden zu gewährleisten.

Für den Bebauungsplan Nr. 126 wurde ein Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum entwickelt. Dieses Konzept sieht eine Umorganisation der Stellplätze auf dem Kirchgrundstück vor. Dabei wird die Anzahl von insgesamt 36 Parkplätzen (27 auf dem Kirchenvorplatz und

neun entlang der Privatstraße von der Rathausstraße zur Maubisstraße) auf 26 reduziert. Gleichzeitig sollen nach diesem Konzept die öffentlichen Stellplätze in der Rathausstraße von heute 22 Stellplätzen auf 29 Stellplätze erhöht werden, so dass sich in der Summe ein Stellplatzplus von 7 ergibt. Gleichfalls sollen nach dem Konzept im Bereich der Maubisstraße die öffentlichen Stellplätze von derzeit 30 auf 53 erhöht werden, sodass insgesamt ein Zuwachs an (öffentlichen) Stellplätzen von 20 erreicht werden kann. Somit wird dem ermittelten Mehrbedarf gemäß dem Parkraum- und Bewirtschaftungskonzept (etwa 40 zusätzliche Parkstände) für diesen Bereich teilweise Rechnung getragen (20 zusätzliche Parkplätze).

Voraussetzung für die Maubisstraße ist, wie bereits im Kapitel 7.4 dargelegt, ein städtischer Grunderwerb von privaten Grundstücksflächen. Um die Ziele der Erweiterung der Parkraum-möglichen zu erreichen, ist ein Einbezug der Maubisstraße städtebaulich erforderlich, da in diesem Bereich (westliche Maubisstraße) insgesamt 41 neue Stellplätze und östlich 12 weitere Stellplätze geschaffen werden können. Ohne die hier vorgesehenen Planungen könnten im Plangebiet nur 20 neue Stellplätze geschaffen werden. Selbst bei Erhalt der Parkraumsituation auf dem Kirchenvorplatz, hier entfallen gemäß der vorliegenden Planung insgesamt neun Stellplätze, könnte ohne Einbezug der Maubisstraße die Anzahl von 30 neuen Stellplätzen nicht erreicht werden (sondern nur 7). Darüber hinaus ist die Neuordnung des Kirchenvorplatzes städtebaulich sinnvoll, um der St. Martinus Kirche wieder eine angemessene Eingangssituation zukommen zu lassen.

9 Flächenbilanz

Nutzung	Flächengröße
Urbane Gebiete	4.746 m²
<i>davon</i>	
- Urbanes Gebiet MU 1 Nord	(1.314 m ²)
- Urbanes Gebiet MU 2 Nord	(1.740 m ²)
- Urbanes Gebiet MU 2 Süd	(1.692 m ²)
Allgemeines Wohngebiet	872 m²
Gemeinbedarfsfläche	4.412 m²
Öffentliche bzw. private Grünflächen	2.590 m²
<i>davon</i>	
- öffentliche Grünfläche	(562 m ²)
- öffentliche Grünfläche (Index A)	(1.436 m ²)
- private Grünfläche	(592 m ²)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.217 m²
Gesamt	16.836 m²

10 Planverwirklichung

Bei Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanverfahrens werden u. U. Grunderwerbskosten für die Stadt Kaarst anfallen. Des Weiteren ist bei der Umsetzung der Planung während der Bauzeit die Stellplatzthematik, insbesondere für den Bäckereibetrieb, zu berücksichtigen.

11 Gutachten - Anlage zur Begründung

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten erarbeitet und werden somit zur Anlage dieser Begründung:

- Bebauungspläne Nr. 112 A + B „Rathausstraße/Maubisstraße“- Kaarst der Stadt Kaarst - Ergebnisse der Erfassung rechtlich relevanter Arten und artenschutzrechtliche Prüfung, naturgutachten oliver tillmanns, Grevenbroich, August 2014
- Bebauungsplan Nr. 126 „Rathausstraße“ - Kaarst - der Stadt Kaarst – Artenschutzrechtliche Kurzprüfung, naturgutachten oliver tillmanns, Grevenbroich, März 2022
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 126 -Rathausstraße- der Stadt Kaarst, Accon Köln GmbH, Köln, 17.05.2023
- Verkehrliche Untersuchung zum B-Plan 112 B Rathausstraße / Maubisstraße in Kaarst – Ergebnisbericht, IGS – Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Neuss, Juli 2014
- Verkehrsprognose zum Bebauungsplan Nr. 126 „Rathausstraße“ in Kaarst, Runge IVP – Ingenieurbüro für integrierte Verkehrsplanung, Düsseldorf, Dezember 2021, angepasst im Mai 2023

Des Weiteren wurden folgende bestehende Gutachten bzw. Untersuchungen für den Bebauungsplan herangezogen

- Stadt Kaarst Steuerungskonzept Vergnügungsstätten, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, September 2013
- Fortschreibung des Fachentwicklungsplanes Einzelhandel für die Stadt Kaarst, CIMA, November 2018
- Stadt Kaarst, Erarbeitung eines Parkraum und -bewirtschaftungskonzeptes, Schlussbericht, 1. Fertigung, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, Mai 2014