



STADT KAARST

**BEBAUUNGSPLAN NR. 8
“Am Hoverkamp“
- KAARST -, 2. Änderung**

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 31.07.2023

Inhalt

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

1. Anlass und Ziele der Planung

Im rückwärtigen Grundstücksbereich der Neusser Straße 64 ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs bis acht WE geplant. Das Konzept sieht die Erschließung des Gebäudes von der Neusser Straße vor. Die erforderlichen Stellplätze sollen auf dem neu entstehenden, rückwärtigen Grundstück erfolgen.

Das geplante Vorhaben im Innenbereich stellt aus Sicht der Verwaltung ein maßvolles Konzept der Nachverdichtung dar. Hierfür soll der rückwärtige Grundstücksbereich der Neusser Straße 64 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 Grundstückes (s.g. 2. Reihe) sieht der derzeitige Bebauungsplan keine überbaubaren Grundstücksflächen vor, sodass das geplante Mehrfamilienhaus planungsrechtlich nicht zulässig ist. Um eine Regelung der Bebauung sowie insbesondere die Festsetzungen einer überbaubaren Grundstücksfläche für eine Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich festzusetzen, ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Am Hoverkamp“ -Kaarst- gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 07.12.2022 beschlossen worden. Die Aufstellung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. In gleicher Sitzung wurde durch Beschluss von der frühzeitigen Beteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörde/TÖB) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Am Hoverkamp“ -Kaarst- wird

im Norden durch die angrenzende Wohnbebauung an der Straße „Am Hoverkamp“,
im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung an der „Neusser Straße“,
im Süden durch die angrenzende Mischnutzung an der „Neusser Straße“,
und im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung an der Straße „Am Hoverkamp“
begrenzt.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Kaarst und umfasst in der Flur 18 den rückwärtigen Bereich des Flurstückes 314. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 1.115 m².

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

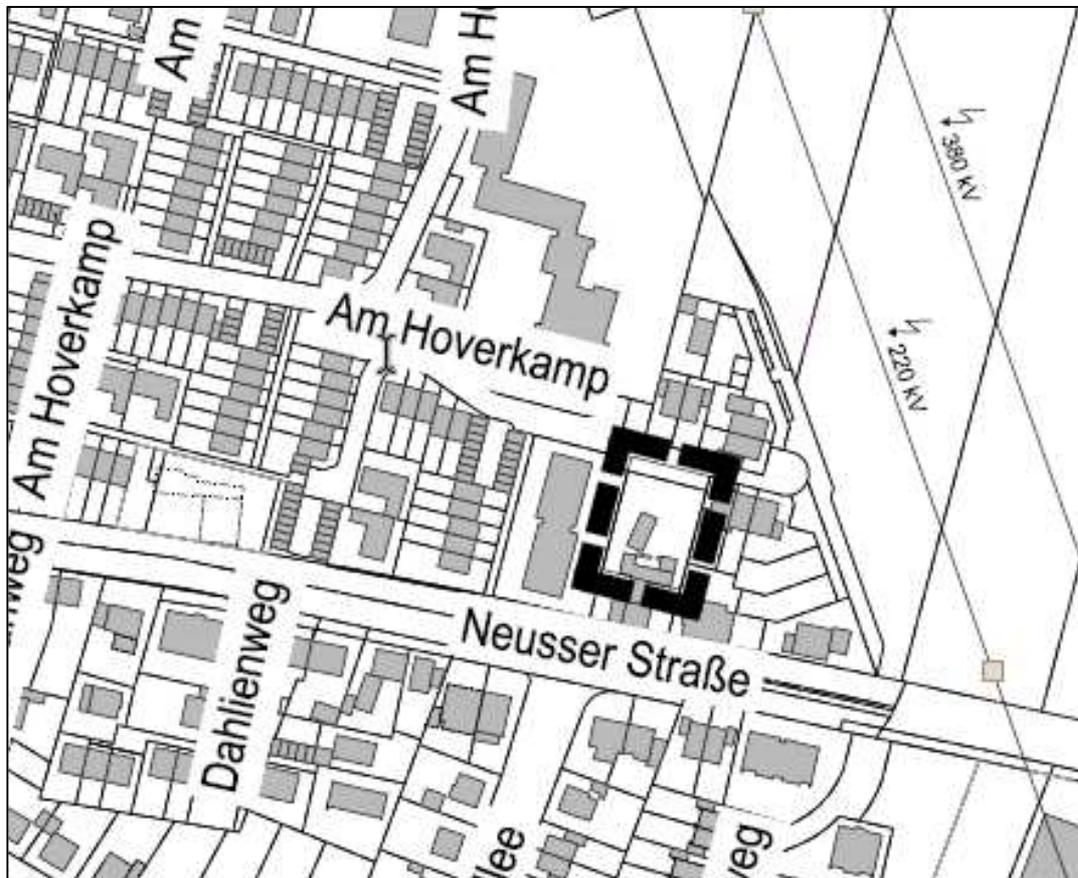


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, ohne Maßstab

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landes- und Regionalplanung

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

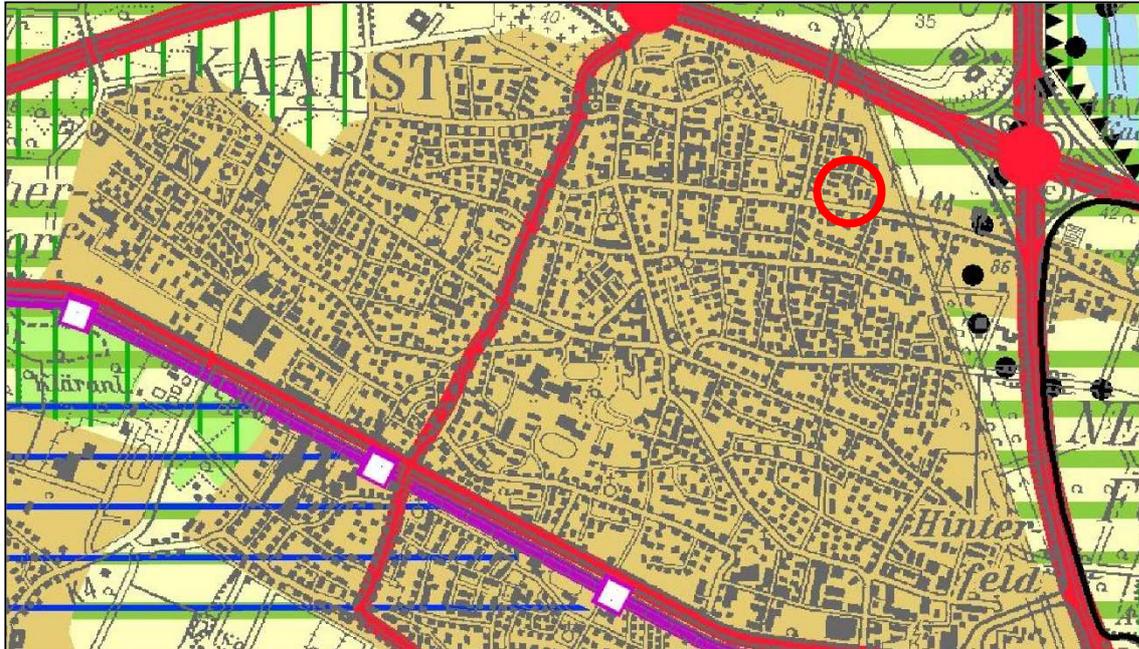


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf

3.2. Flächennutzungsplan

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

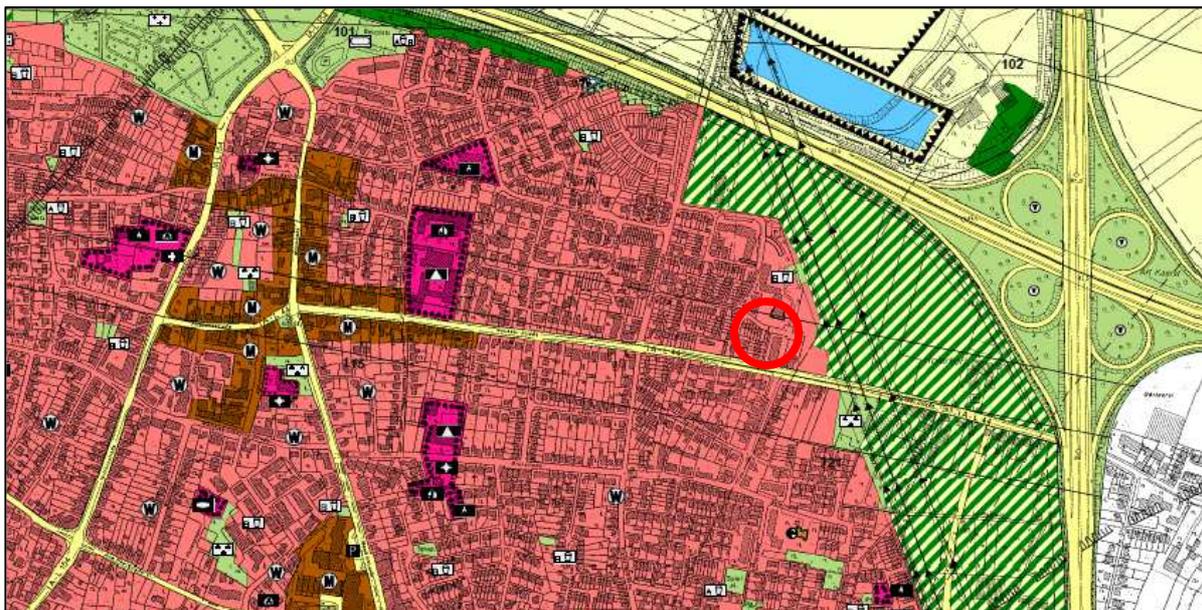


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst

3.3. Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Am Hoverkamp“ -Kaarst-. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Am Hoverkamp“ verfolgt grundlegend das **Ziel**, eine planungsrechtliche Grundlage zu schaffen, um eine maßvolle innerstädtische Nachverdichtung zu ermöglichen.

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

3.4. Landschaftsplan

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

3.5. Wasserschutz

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

4. Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Am Hoverkamp“ -Kaarst- verfolgt das städtebauliche Ziel, im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 314 eine überbaubare Grundstücksfläche für eine Nachverdichtung festzusetzen.

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

Als allgemeine Planungsziele sind zusammenfassend zu nennen:

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

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

5. Planinhalte und Festsetzungen

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

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Am Hoverkamp“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Dies geschieht mit der Absicht, die vorhandene Bebauung in der Umgebung aufzugreifen und einen einheitlichen Gebietscharakter zu schaffen.

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

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

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

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 sichert eine bauliche Dichte, die den städtebaulichen Zielen der Entwicklung einer Wohnbebauung mit hohen Grünanteilen entspricht. Durch die Festsetzung einer Obergrenze der GRZ soll sichergestellt werden, dass im Bereich der Wohnbebauung trotz der geplanten Nachverdichtung eine aufgelockerte Bebauung bestehen bleibt, die einen entsprechenden Freiflächenanteil aufweist und den Charakter des Wohngebietes wahrt.

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

5.2.2 Geschossigkeit

Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, damit sich die neu entstehende Bebauung im rückwärtigen Bereich in die bereits bestehende Umgebungsbebauung einfügt und somit der Eindruck eines einheitlichen Gebietes bestehen bleibt.

5.2.3 Höhe der baulichen Anlage

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

Das im rückwärtigen Bereich verlaufende Allgemeine Wohngebiet (WA) wird mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 51,50 m ü. NHN entsprechend der umliegenden Bebauung festgesetzt. Dies entspricht einer Gesamthöhe von maximal 11 m.

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

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

5.3. Bauweise

Die Bauweise soll in Anlehnung an den Bestand und der Umgebungsbebauung sowie gemäß der Festsetzung im Bestandsbebauungsplan als offene Bauweise festgesetzt werden.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist aus dem Bauwunsch des betroffenen Grundstückseigentümers sowie aus der vorhandenen Bebauung an der Neusser Straße entwickelt, fügt sich in die vorhandene Bebauungsstruktur ein und soll die Errichtung eines Mehrfamilienhauses ermöglichen.

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

Die Erschließung soll entgegen der ursprünglichen Planung ausschließlich über die vorhandene Grundstückszufahrt Neusser Straße 64 erfolgen, so dass eine Neuordnung der Stellplatzsituation im Bereich Am Hoverkamp nicht erforderlich ist und die öffentlichen Stellplätze in vollen Umfang erhalten bleiben.

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

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

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

Es wird als städtebaulich sinnvoll erachtet, für den B-Plan-Bereich eine Begrenzung der Wohneinheiten vorzunehmen und festzusetzen. Dadurch wird die Anzahl der innerhalb des Wohngebäudes unterzubringenden Wohnungen auf dem Grundstück begrenzt. Es sind im Wohngebäude maximal acht Wohneinheiten zulässig. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird nicht nur die bauliche Ausprägung bestimmt, sondern auch die Anzahl der Kraftfahrzeuge und das damit verbundene verkehrliche Aufkommen gesteuert. Eine weitergehende städtebauliche Unruhe wird somit verhindert.

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

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

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

Müllbehälter

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

6. Umweltbelange

6.1. Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „Am Hoverkamp“ -Kaarst- umfasst eine Fläche von ca. 1.115 m² und liegt planungsrechtlich im Innenbereich. Das Bauleitplanverfahren kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, den verfügbaren umweltbezogenen Stellungnahmen und der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

6.2. Baumbestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes reihen sich vereinzelt Bäume entlang der Grundstücksgrenze. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kaarst vom 16.09.2004 i.d.F. der 1. Änderung vom 25.07.2006 findet bei diesen Bäumen keine Anwendung.

6.3. Fläche, Boden, Wasser und Klima

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

Für das Plangebiet besteht gem. Hochwassergefahrenkarte keine Hochwassergefährdung. Die Starkregenhinweiskarte für NRW stellt dar, dass durch extreme Starkregen bei dem heutigen Relief minimale Teilflächen überschwemmt werden können. Dabei liegt die Wassertiefe in den überschwemmten Bereichen bei bis zu 14 cm. Bei Bebauung des Plangebietes kann durch Geländemodellierung jedoch vermieden werden, dass sich wassergefüllte Senken bilden.

6.4. Artenschutz

Aufgrund der derzeitigen Grundstücksbeschaffenheit ergibt sich keine Notwendigkeit, eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Aus den Artenschutzbestimmungen der § 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung.

Das Plangebiet weist bereits eine hohe Versiegelung durch den ehemaligen Gebäude- und Garagenbestand auf. Der weitere Bereich besteht aus intensiv genutzten Zier- und Nutzgärten, in denen wertgebende Strukturen fehlen. Die wenigen, sehr jungen Bäume weisen keine Höhlen- und Spaltenquartiere auf. Die vorhandenen Gehölze können nur nicht planungsrelevanten Vogelarten (sog. „Allerweltsarten“) als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen sowie der Rückbau von Gebäuden nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung.

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

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

Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

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

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

8. Bürgerbeteiligung - Behördenbeteiligung

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB verzichtet.

Es bestand im Zeitraum vom 23.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023 die Möglichkeit, Informationen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der geplanten Nachverdichtung zu erhalten. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der Frist gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gegeben. In diesem Zeitraum sind keine Stellungnahmen eingegangen.

In der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 29.03.2023 wurde der Beschluss gefasst, die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Offenlage fand in der Zeit vom 17.04.2023 bis einschließlich 17.05.2023 statt.

Es sind diverse Stellungnahmen von Behörden und der Öffentlichkeit eingegangen.

Erneute, eingeschränkte Bürgerbeteiligung – Behördenbeteiligung - Offenlage

Aufgrund der eingegangenen Anregungen von Bürgern wurde die Planung wie folgt angepasst:

- Die überbaubare Grundstücksfläche zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses wird nach Norden an die öffentliche Verkehrsfläche Am Hoverkamp verschoben und gleichzeitig etwas weiter von der östlichen Grundstücksgrenze abgerückt, so dass sich der Abstand des geplanten Baukörpers zur Nachbarbebauung Am Hoverkamp 147-151 vergrößert.
- Die Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports wird nunmehr südlich der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Erschließung soll ausschließlich über die vorhandene Grundstückszufahrt Neusser Straße 64 erfolgen, so dass eine Neuordnung der Stellplatzsituation im Bereich Am Hoverkamp nicht erforderlich ist und die öffentlichen Stellplätze in vollen Umfang erhalten bleiben.

Die Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 03.07.2023 bis zum 16.07.2023. Es sind einige wenige Stellungnahmen der Behörden und keine Anregungen der Öffentlichkeit eingegangen.