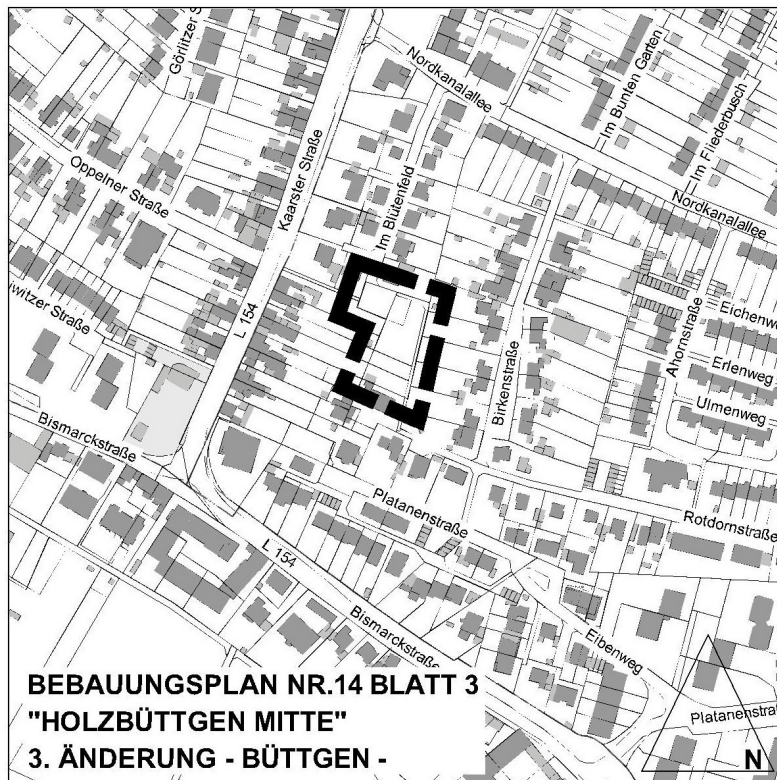




BEGRÜNDUNG

(Entwurf)

**zum Bebauungsplan Nr. 14, Blatt 3
"Holzbüttgen Mitte "
3. Änderung – Büttgen –**

Fassung vom 02.02.2024

Inhalt

1. Anlass und Ziele der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1. Regionalplan	4
3.2. Flächennutzungsplan	4
3.3. Bebauungspläne	5
3.4. Landschaftsplan	5
3.5. Gewässerschutz	5
4. Verfahren	5
5. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	6
5.1. Städtebauliche Situation	6
5.2. Verkehrliche Anbindung	6
5.3. Versorgungs- und soziale Infrastruktur	6
5.4. Ver- und Entsorgung	7
5.5. Erdbebenzonen	7
5.6. Bergbau	7
6. Städtebauliche Planung	7
6.1. Städtebauliches Konzept	7
7. Voruntersuchungen und Auswirkungen der Planung	7
7.1. Städtebau	7
7.2. Verkehrliche Auswirkungen	8
7.3. Schallimmissionen	8
7.4. Inanspruchnahme von Freiflächen	8
7.5. Niederschlagswasserschutz	8
7.6. Bodenbeschaffenheit, Versickerungsfähigkeit und Entwässerung	9
7.7. Archäologie	10
7.8. Umweltbelange	10
8. Planinhalt und Festsetzungen	11
8.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
8.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
8.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
8.4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	12
8.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	13
8.6. Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	13
8.7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	13
8.8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	13
8.9. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)	14
8.10. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	15
8.11. Nachrichtliche Übernahme	15
8.12. Hinweise	15

1. Anlass und Ziele der Planung

Im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Holzbüttgen befindet sich eine ehemalige Spielplatzfläche, welche nicht mehr genutzt wird. Aus diesem Grund plant die Stadt Kaarst auf ca. 2100 m² eine Nachverdichtung im Bereich des Wendehammers im Blütenfeld. Diese befindet sich zwischen der Kaarster Straße im Westen und der Birkenstraße im Osten.

Geplant ist die Entwicklung kleiner Einfamilienhäuser in Form von „Tiny Houses“, um dem hohen Wohnungsbedarf durch eine besondere Wohnform in der Stadt Kaarst zu begegnen. Dabei soll besonders die Nachhaltigkeit im Vordergrund stehen. Eine bestehende Fußverbindung, die die Kaarster Straße mit der Rotdornstraße verbindet, bleibt grundsätzlich bestehen.

Die vorgesehene Entwicklung einer Tiny-House Siedlung ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts derzeit nicht möglich, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Das zu überplanende Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Kaarst.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 14 erfolgte am 06.09.2022. Um die Erschließung des Vorhabens zu sichern, wird die im Konzept vorgesehene Anbindung an die Straße Im Blütenfeld Teil des Plangebietes.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14, Blatt 3 erfolgt im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB. Auf den Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und zusammenfassender Erklärung wird verzichtet.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtteils Holzbüttgen und ist zwischen der Kaarster Straße westlich und der Birkenstraße östlich mitten in vorhandener Wohnbebauung gelegen.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Büttgen, Flur 8: 1123, 1124, 1125 und Teile des 2076 und des 1122.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird maßgeblich begrenzt:

- im Norden durch Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Im Blütenfeld und die südliche Grenze des Flurstücks 1121, Gemarkung Büttgen, Flur 8,
- im Osten durch Grundstücksgrenze der angrenzenden Wohnbebauung Birkenstraße und die westlichen Grenzen der Flurstücke 134, 135, 136, 137 und 138, Gemarkung Büttgen, Flur 8,
- im Süden durch Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung in der Rotdornstraße und die nördliche Grenze des Flurstücks 2173, Gemarkung Büttgen, Flur 8,
- im Westen durch die Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Kaarster Straße und die östlichen Grenzen der Flurstücke 1494, 1489, 1480, 2123, Gemarkung Büttgen, Flur 8 und durch das Flurstück 2076 „Im Blütenfeld“, Gemarkung Büttgen, Flur 8.

Im Bebauungsplan wird die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB zeichnerisch festgesetzt. Dessen Größe beträgt ca. 2100 m².

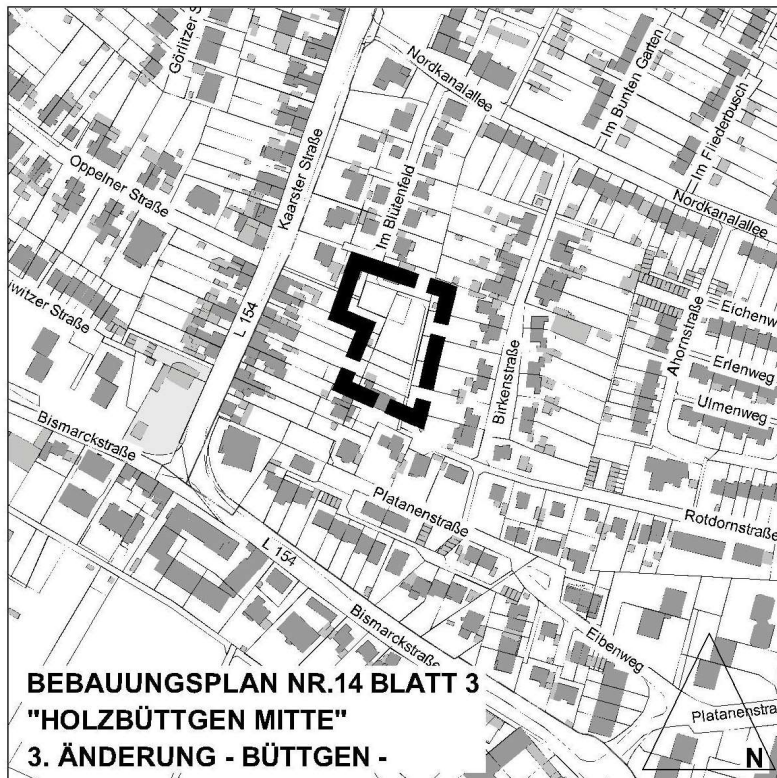


Abb.: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist für das Plangebiet wie auch für die umgebende Bebauung, Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Der Regionalplan Düsseldorf trifft keine weiteren Festlegungen für den Bereich des Plangebietes.

3.2. Flächennutzungsplan

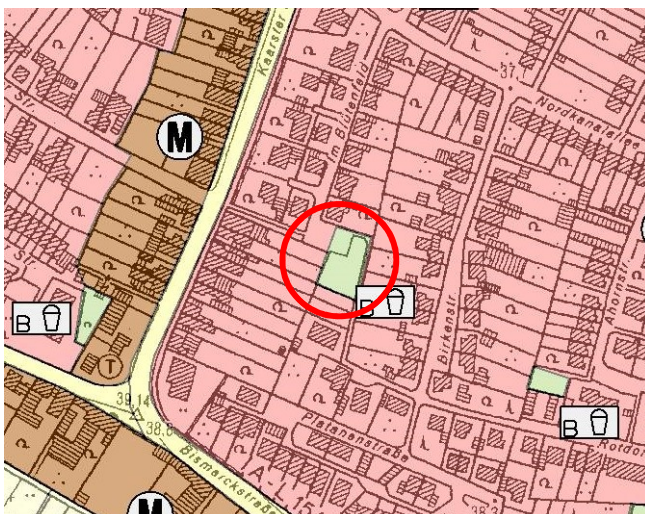


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (vor der Änderung) mit Darstellung des Änderungsbereiches

Im FNP ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes von der Darstellung des FNP abweichen, ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3. Bebauungspläne

Das Plangebiet der 3. Änderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14, Blatt 3, 2. Änderung. Diese setzt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und einen Fuß- und Radweg fest.

3.4. Landschaftsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des Landschaftsplans Rhein-Kreis Neuss.

3.5. Gewässerschutz

Das Grundstück des räumlichen Geltungsbereiches liegt innerhalb der ordnungsbehördlich durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Kaarst. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung Büttgen-Driesch vom 22.03.1995 sind zu beachten. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme wird Bestandteil des Bebauungsplans.

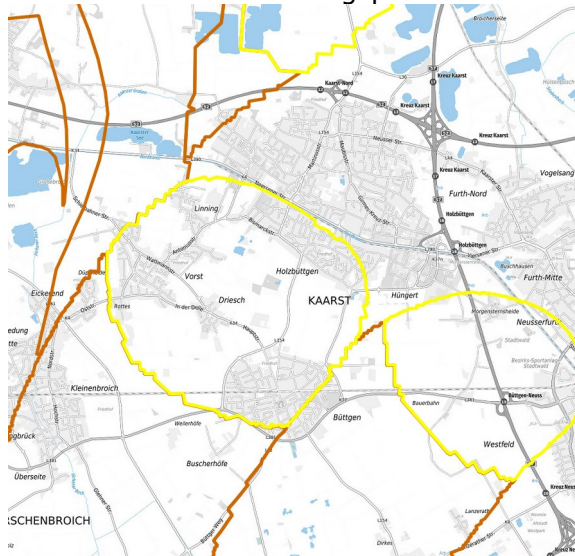


Abb.: Anlage (Übersichtskarte) zur ordnungsbehördlichen Festsetzung eines Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Büttgen-Driesch vom 22.03.1995

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 14 Blatt 3, 3. Änderung wird als Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird verzichtet.

Der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 08.09.2022 gefasst. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 wurde für die Unterlagen des Bebauungsplanes vom 04.10.2022 bis zum 17.10.2022 durchgeführt. In dieser wurde die weitere Verdichtung der Stadt, sowie die ökologische Nachhaltigkeit eines Tiny-Houses kritisiert. Aufgrund des Wohnraumbedarfes der Stadt Kaarst ist eine Nachverdichtung im Innenbereich notwendig. Hierdurch können zusätzliche Neuversiegelungen im Außenbereich vermieden werden. Die angesprochene fehlende

ökologische Nachhaltigkeit wird durch Photovoltaikanlagen kompensiert. Des Weiteren geht es um die Schaffung von viel Wohnraum auf wenig Fläche im rückwärtigen Bereich. Einfamilienhäuser würden hier vergleichsweise viel Platz einnehmen. Auch die Anwohner einer solchen Tiny-House Siedlung weisen laut verschiedener Studien einen minimalistischen und damit umweltschonenden Lebensstil auf und verringern ihren ökologischen Fußabdruck um bis zu 45%.

Im nächsten Schritt soll für den Bebauungsplan nun der Beschluss zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst werden.

5. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

5.1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet des Stadtteils Holzbüttgen. Es liegt inmitten von Wohnbebauung, so dass es sich aus städtebaulicher Sicht zu einer baulichen Entwicklung im Sinne der Nachverdichtung anbietet.

Nordwestlich des Plangebiets stellt die Straße Im Blütenfeld die Grenze zur nördlichen Wohnbebauung dar. Die Gärten der Anwohner, sowohl östlich als auch westlich begrenzen hier das Plangebiet. Im Süden grenzt ein Wohnhaus das Plangebiet ein. Im östlichen Bereich befindet sich eine öffentliche Fußwegeverbindung zwischen den Gärten und dem Plangebiet. Die heterogene Wohnbebauung der anliegenden Straßen umfasst Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser mit größtenteils zwei Vollgeschossen.

5.2. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist über die Straße Im Blütenfeld erschlossen.

Am östlichen Rand des Plangebiets findet sich eine Fußwegverbindung. Über diese Wegeverbindung sind die angrenzenden Wohngebiete von der Straße Im Blütenfeld hin zur Kaarster Straße verbunden.

Die nächstgelegene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die wenigen Gehminuten entfernten Haltestellen „Kaarst Oppelner Straße“ bzw. „Kaarst Kaarster Bahnhof“ an denen die Buslinien 860, 861, 866 und der Taxi-Bus 8601 mit Verbindungen in alle Kaarster Stadtteile verkehren.

Ebenso über die 400m entfernte S-Bahn-Station „Kaarster Bahnhof“ besteht Anschluss an das regionale Schienenverkehrsnetz mit direkter Verbindung insbesondere nach Neuss, Düsseldorf und Wuppertal.

5.3. Versorgungs- und soziale Infrastruktur

In der näheren Umgebung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans findet sich eine Tankstelle, verschiedene Restaurants und Cafes, eine Sparkasse, sowie eine Arzt Praxis. Der nächstgelegene Lebensmittelmarkt befindet sich 500m südöstlich.

Der nächste Spielplatz findet sich in ca. 300 m in südöstlicher Richtung.

Schulische Einrichtungen wie eine Kita und ein Kindergarten befinden sich 800 m östlich vom Planungsgebiet. Die Astrid-Lindgren-Grundschule ebenfalls östlich gelegen ist etwa 500 m entfernt. Das Georg-Büchner-Gymnasium liegt westlich des Planungsgebietes und ist 2,1 Kilometer entfernt und das Albert-Einstein-Gymnasium 1,7 Kilometer nördlich.

5.4. Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser ist ein Anschluss an die nördlich gelegene Straße: Im Blütenfeld möglich.

Die Entwässerung des Schmutzwassers kann ebenfalls über den dort vorhandenen Kanal erfolgen.

5.5. Erdbebenzonen

Laut Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006), ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Eine entsprechende Kennzeichnung ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan aufgenommen.

5.6. Bergbau

Der Planungsbereich liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder.

6. Städtebauliche Planung

Der Entwurf für das Plangebiet sieht eine Umnutzung der Grünfläche und damit einhergehenden Nachverdichtung vor. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum ist ein neues und innovatives Konzept gefragt.

6.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung einer Tiny-House Siedlung vor. Diese soll besonders nachhaltig gestaltet sein und wenig Fläche versiegeln.

Die Tiny-House Siedlung soll aus mehreren Tiny-Houses bestehen, welche östlich im Plangebiet verortet werden. Ein hoher Aufenthaltskomfort soll durch eine Spielplatzfläche mit einer Größe von etwa 320m² im südlichen Bereich erreicht werden.

Für die Erschließung ist eine Anbindung an die Straße Im Blütenfeld im Norden und die Erweiterung des Wendehammers nach Süden vorgesehen. Dort ist geplant, Parkmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge entstehen zu lassen. Von dort führt bereits heute ein öffentlicher Weg zur Kaarster Straße hin. Dieser wird auf die westliche Grundstücksseite verlegt. Eine private Erschließung für das Plangebiet wird ebenfalls vom Parkplatz abzweigen, so dass die Tiny-Houses nur fußläufig erreichbar sind.

7. Voruntersuchungen und Auswirkungen der Planung

7.1. Städtebau

Mit der Entwicklung des Bereiches einer bisher als Spielplatz genutzten Fläche wird die Ortslage Holzbüttgen in diesem Bereich im Sinne der Innenentwicklung komplettiert. Mit der Gesamtmaßnahme kann der drängenden Wohnraumnachfrage für besondere Einkommens- und Nachfragegruppen zielgerichtet begegnet werden.

Die Umgestaltung der Straße Im Blütenfeld im südlichen Bereich ist Bestandteil des Gesamtkonzeptes.

7.2. Verkehrliche Auswirkungen

Durch die neuen Einwohner entstehen kaum Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz. Aus diesem Grund wird auf ein Verkehrsgutachten verzichtet, da die erwartbaren verkehrlichen Entwicklungen nur geringfügig sind. Das Projekt umfasst sechs Wohneinheiten.

7.3. Schallimmissionen

Im Zuge der Nachverdichtung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Gärten sowie Einfamilienhäuser im Hinblick auf mögliche Lärmimmissionen.

7.4. Inanspruchnahme von Freiflächen

Durch die Überplanung der heutigen Grünfläche wird eine Freifläche in Anspruch genommen und erstmals überplant.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Umwandlung der im Plangebiet bestehenden nicht genutzten Spielplatzfläche zur baulichen Nutzung vorgesehen.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind in der Stadt Kaarst begrenzt, da sie sich bereits heute durch sehr kompakte Siedlungsstrukturen auszeichnet. Die Zahl der im Innenbereich ungenutzten Freifläche und Baulücken ist gering und – wie allgemein zu beobachten – auch hier nur in Ausnahmen aktivierbar.

Die in der Tiny-Haus Siedlung vorgesehene Anzahl an neuen Wohneinheiten ist daher durch Nachverdichtungsmöglichkeiten an anderer Stelle in der Stadt Kaarst nicht oder nur anteilsweise realisierbar. Darüber hinaus ist die Fläche aktuell ungenutzt. Um innovativ die Zukunft der Stadt Kaarst zu gestalten, ist es notwendig, alternative Wohnformen in der Stadt Kaarst zu entwickeln.

Da das Plangebiet zudem eine geringe Fläche von etwa 2000m² umfasst ist eine Tiny-House Siedlung als potenzielle Wohnform ideal geeignet für diesen Standort. Dabei handelt es sich hierbei um keine klassische Siedlungsentwicklung innerhalb eines Plangebietes, sondern um ein ideelles Konzept. Des Weiteren sind Tiny-Houses im Vergleich zu Einfamilien-/ Doppel-/ oder Reihenhäusern ressourcen- und bodenschonende städtebauliche Alternativen, welche eine ökologische Zukunft bereitstellen. So kann bspw. auf die bestehenden verkehrlichen Infrastrukturen des Kfz- und Bahnverkehrs sowie weitere Strukturen der Ver- und Entsorgung zurückgegriffen werden. Damit erfüllt die Entwicklung von Bauflächen an diesem Standort, wenn auch bisher im planungsrechtlichen Außenbereich gelegen, wesentliche Ziele einer angestrebten Innenentwicklung.

7.5. Niederschlagswasserschutz

Entsprechend der Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) (Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten) sind südliche Teilbereiche des Plangebiets im Szenario eines extremen Ereignisses mit Wassertiefen von bis zu maximal 30 Zentimeter betroffen. Im Szenario eines seltenen Ereignisses sind ebenfalls nur in der

südlichen Plangebietshälfte Teilbereiche mit Wassertiefen von bis zu 15 Zentimeter betroffen.

Künftig ist aufgrund des Klimawandels eine Zunahme von Hochwasser- und Starkregenereignissen zu erwarten. Bei den geplanten Vorhaben „Wohnen“ handelt es sich um eine Nutzung höherer Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit. Daher sind bei der Realisierung einzelner Baukörper geeignete Maßnahmen zu treffen und zu berücksichtigen um die Auswirkungen von Starkregenereignissen zu begrenzen.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird durch Versickerung entwässert. Mit Blick auf den Starkregenschutz wird das Gefälle der Erschließungsflächen dementsprechend so gelegt, dass das Wasser gezielt von dem besonders schützenswerten Wohnen weggeleitet wird.

7.6. Bodenbeschaffenheit, Versickerungsfähigkeit und Entwässerung

Bodenbeschaffenheit

In der Bodenkarte NRW 1:50.000 mit der Karte der schutzwürdigen Böden, bereitgestellt durch den Geologischen Dienst NRW, ist für das Plangebiet der Bodentyp „Gley“ verzeichnet.

Das Plangebiet ist von keinerlei Altablagerungen betroffen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 14, 3. Änderung wurde ein Bodengutachten erstellt (Gutachten über geotechnische Untersuchungen „B-Plan 14 Blatt 3 Holzbüttgen-Mitte, 3. Änderung“ 41564 Kaarst, Terra Umwelt Consulting GmbH, Neuss, 01. Februar 2024). Dabei wurden vier Rammkernsondierungen durchgeführt.

Basierend auf den geologischen Karten der lokalen Geologie ist zu erwarten, dass unter evtl. anthropogenen Auffüllungen zunächst bindige Deckschichten anstehen, die ggf. torfhaltig sein können. Darunter folgen sehr gut tragfähige und durchlässige Sande und Kiessande der Unteren Mittelterrasse des Rheins.

Der höchste Grundwasserstand ist nach den uns vorliegenden Daten im Bereich von 36,50 bis 36,70 m NN zu erwarten. Daraus ergibt sich ein Bemessungswasserstand von 37,00 bis 37,20 m NN.

Im Zuge der Bohrarbeiten wurde unter einer lokal vorhandenen Asphaltoberfläche der nachfolgend dargestellte Bodenaufbau festgestellt:

1. Mutterboden / Auffüllungen (überwiegend stark bindig)
2. Hochflutsedimente (stark bindig)
3. Terrassenablagerungen (nicht bindig)

Für die oberflächennahen Terrassenablagerungen kann erfahrungsgemäß ein k_f -Wert von 1×10^{-4} bis 5×10^{-4} (m/s) angenommen werden.

Versickerungsfähigkeit

Im Rahmen des Bodengutachtens (Terra Umwelt Consulting GmbH, 2024, s.o.) wurde die Versickerungsfähigkeit im Gebiet untersucht. Dafür wurde im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ein Versickerungsversuch durchgeführt.

Gemäß den gesetzlichen Eine Versickerung ist nur in den natürlich anstehenden Sanden und Kiessanden, Schicht /3/, denkbar. Unter evtl. Versickerungsanlagen sind die Auffüllungen und bindigen Schichten zu entfernen und durch gut durchlässige Kiessande zu ersetzen. Für die Bemessung der Versickerungsanlagen ist dann der k_f -Wert des

Austauschbodens relevant. Für die hangenden Bereiche der Schicht /3/ kann ein kf-Wert von 1×10^{-4} (m/s) angenommen werden.

Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, der höchste Grundwasserspiegel ist zu beachten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine Niederschlagsversickerung im B-Plangebiet grundsätzlich möglich ist.

Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben, ist im Plangebiet das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Dies kann zentral oder dezentral erfolgen.

Die Entwässerung des Schmutzwassers kann über einen Anschluss an die Kanalisation in der Straße Im Blütenfeld erfolgen.

7.7. Archäologie

Für den Änderungsbereich liegen keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern vor.

Da die Existenz von Bodendenkmälern allerdings für das Plangebiet trotz allem nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird ein entsprechender Hinweis des LVR-Amtes als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

7.8. Umweltbelange

Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14, Blatt 3 „Holzbüttgen-Mitte“ 3. Änderung, -Büttgen- umfasst eine Fläche von ca. 2100 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.

Baumbestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich insgesamt sieben Bäume die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen: Vier Bäume befinden sich im Norden des Plangebietes. Dies beinhaltet eine Esche und eine Blumenesche (Stammumfang jeweils 0,9 m) und östlich davon zwei Bergahorn (Stammumfang jeweils 1,7m). Weitere drei Bäume (von links nach rechts: Bergahorn, Kirsche und Bergahorn mit jeweils einen Stammumfang von 1,1m) befinden sich nördlich der Flurstücksgrenze 2123. Aufgrund der Planung und aufgrund des Zustandes müssen die Esche und die Kirsche gefällt werden.

Da auf dem Grundstück die restlichen unter Baumschutz stehenden Bäume erhalten werden und das Plangebiet keine weitere Bepflanzung zulässt, sieht die Planung keine Neupflanzung vor.

Für die Bestandsbäume gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kaarst vom 16.09.2004 i.d.F. der 1. Änderung vom 25.07.2006.

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 Neuversiegelung und damit zum Verlust der Bodenfunktionen in diesem Bereich. Da es sich um eine Nachverdichtung im bereits baulich geprägten Bereich handelt, werden Ressourcen im Außenbereich geschont. Die Grundwasserneubildungsrate kann durch die Versickerung des Niederschlagswassers erhalten werden. Durch die Neuversiegelung kommt es lediglich zu einer geringfügigen Verschlechterung des Mikroklimas.

Artenschutz

Aus den Artenschutzbestimmungen der § 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung.

Der Bereich an der Straße im Blütenfeld ist aktuell durch eine 2100m² große Grünfläche im Osten und Süden geprägt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage und wird von Wohnbebauung, Gärten und einer öffentlichen Verkehrsfläche umgeben. Die großkronigen Laubbäume, sowie Sträucher auf der privaten Grünfläche im Norden erhöhen den ökologischen Wert des Gebietes.

Das Plangebiet bietet lediglich ubiquitären Vogelarten (sog. Allerweltsarten, z.B. Amsel) einen Lebensraum. Es ist nicht auszuschließen, dass die Bestandsgebäude Fledermäusen (insb. Zwergfledermäusen) als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen. Aus diesem Grund sollte dies abschließend im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Verbot, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten (hier: alle europäische Vogelarten sowie Fledermausarten) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG), sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, das heißt nicht zwischen 1. März und 30. September oder nach vorheriger Kontrolle auf Nester

Bei Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahme ist die Umsetzung der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig zu bewerten.

8. Planinhalt und Festsetzungen

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

Primäres städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum in Form einer Tiny-House Siedlung. Für die Flächen der geplanten Gebäude wird ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Damit wird die Realisierung der Wohngebäude planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung als WR erfolgt zum einen deshalb, weil die umliegenden Bebauungspläne in Teilen ebenfalls reines Wohnen vorsehen und so eine einheitliche Innenentwicklung fortgesetzt werden kann, zum anderen um Wohnraum zu schaffen.

Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§1 Abs. 3 BauNVO)

Die in reinen Wohngebieten zulässige Nutzung gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen) ist unzulässig.

In dem mit WR (Reines Wohngebiet § 3 BauNVO) festgesetzten Baugebiet sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für

soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Die nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauNVO zulässige Nutzung, sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, da das wesentliche städtebauliche Ziel des Konzeptes eine Tiny-House Siedlung ist, und damit einhergehend neue Wohneinheiten zu schaffen und so einen entscheidenden Beitrag zum allgemeinen Wohnraumbedarf in Kaarst zu leisten. Die nun ausgeschlossenen Nutzungen würden den Charakter des geplanten Wohnquartieres potentiell stören und perspektivisch Mehrverkehre erzeugen, die in der Stichstraße des Wohnquartiers nicht erwünscht sind. Zudem bietet die relativ kleine Fläche des reinen Wohngebiets im Bebauungsplan ohnehin nicht genug Raum für einen Großteil der ausgeschlossenen Nutzungen.

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

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO über die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden für das reine Wohngebiet Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, sowie zur Vollgeschossigkeit getroffen. Diese Festsetzung stellt sicher, dass die Ziele des städtebaulichen Konzepts umgesetzt werden können.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in dem reinen Wohngebiet durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) in Metern über NHN bestimmt. Somit wird eine maximale Gebäudehöhe von 5,5 m ermöglicht.

Ebenfalls ist eine Vollgeschossigkeit von einem Geschoss festgesetzt, sodass sichergestellt wird, dass sich die Gebäude der Umgebung unterordnen.

Eine kompaktere Bebauung ist auf den Grundstücken auch vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden geboten und in einem Maß, das den geplanten Nutzungen entspricht, durch die Festsetzungen ermöglicht. Bei der zugelassenen Höhe im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sind negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung, die ein gesundes Wohnen gefährden würden, ausgeschlossen.

8.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen im reinen Wohngebiet mit Baugrenzen festgesetzt werden. Dabei werden die Baugrenzen so festgesetzt, dass der architektonischen Ausgestaltung der Tiny-Houses Raum gegeben wird und gleichzeitig dem Leitgedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Innenentwicklung Rechnung getragen wird. Aufgrund einer Zweckbestimmung des südlichsten Grundstücks soll diese nicht bebaut werden.

8.4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ausschluss von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässig sind nach §14 Abs. 3 BauNVO untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf dem Dach, sowie Terrassen die pro Wohneinheit eine Fläche von 15 m² Gesamtfläche nicht überschreiten. Dies gilt ebenfalls für Geräteschuppen, die der Unterbringung von Gartenpflegeutensilien dienen. Im Plangebiet sind maximal 2 Geräteschuppen zulässig.

Stellplätze i.S.d. §12 Abs. 1 sind in den dafür vorgesehenen Markierungen zulässig.

Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i. S. d. § 12 Abs. 6 BauNVO, sofern nicht oben aufgeführt sind, unzulässig.

Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlage werden im Bebauungsplan teilweise ausgeschlossen, da das wesentliche städtebauliche Ziel des Gesamtkonzeptes eine Tiny-House Siedlung ist, welche den motorisierten Verkehr ausschließt. Die nun ausgeschlossenen Nutzungen würden den Charakter des geplanten verkehrsfreien Wohnquartieres potentiell stören. Zudem bietet die relativ kleine Fläche des reinen Wohngebiets im Bebauungsplan ohnehin nicht genug Raum für diese Nutzung.

8.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan werden die im städtebaulichen Gesamtkonzept für den Planbereich der Tiny-House Siedlung vorgesehenen Verkehrsflächen festgesetzt. Dabei wird die Verlängerung der Straße Im Blütenfeld geplant, so dass sich die Straße nach Süden hin erweitert. Öffentliche Stellplätze sind im Bereich der Erweiterung vorgesehen. Eine detaillierte Ausgestaltung der Verkehrsflächen erfolgt in der Ausbauplanung.

Der öffentliche Fußgänger- und Fahrradweg wird am Rande der Siedlung vorbeiführen und ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

8.6. Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Bebauungsplan wird die Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt.

Dies dient für die Tiny-House Siedlung als zentrale Einrichtung für die Ver- und Entsorgung nahe an der Straße Im Blütenfeld.

8.7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan wird am südlichen Rand des Geltungsbereichs eine private Grünfläche festgesetzt. Sie stellt eine Pufferfläche zwischen der geplanten Bebauung und der südlich bestehenden Wohnbebauung dar. Nicht zuletzt kann die Grünfläche als Versickerungsfläche und Retentionsfläche für das anfallende Niederschlagswasser, sowie als Spielfläche genutzt werden.

Weitere private Grünflächen befinden sich im Norden zur Abgrenzung des dort bestehenden Gartens, sowie weitere private Grünflächen im Bereich der Verkehrsfläche.

8.8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Grundstücksbegrünung

Auf dem Grundstück ist mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung zu den Gebäuden der Boden unversiegelt zu belassen. Nach Bedarf können Bodendecker, Stauden, Sträucher oder Bäume gepflanzt werden. Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Mineralische Bodenbedeckungen wie Kiesflächen, Schotterflächen, Splitflächen und Steinflächen sind auf dem Grundstück nur bei den Zuwegungen zulässig.

Die Festsetzung zur Begrünung von Grundstücken hat positive Effekte für die Natur und die Klimafolgenanpassung. Durch die Festsetzung wird im Sinne der Klimafolgenanpassung die Entstehung von urbanen Hitzeinseln in stark versiegelten Bereichen verhindert und die Überflutungsgefahr im Falle von Starkregenereignissen gemindert, da die unversiegelten Flächen eine Retentionsfunktion wahrnehmen können. Darüber hinaus tragen unversiegelt angelegte Bereiche entscheidend zu einer hohen Aufenthaltsqualität im Quartier bei.

2. Bäume auf dem Grundstück

Der festgesetzte Baum ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Festsetzung zur Erhaltung eines Baumes hat positive Effekte für den Schutz und die Entwicklung von Natur, wie auch dem Klimaschutz und die Klimaanpassung. Die Erhaltung des Baumes erhöht den ökologischen Wert des Baugrundstückes. Die lokale Qualität von Luft und Boden wird verbessert. Der Baum stellt wichtige Habitatstrukturen und eine Nahrungsressource für Insekten und Säugetiere dar, sodass die Biodiversität gefördert wird. Mit der Aufnahme von CO₂ leistet dieser Baum einen Beitrag zum Klimaschutz. Nicht zuletzt wird durch die positiven Kühlungseffekte für das Mikroklima, wie auch die Aufnahme und Speicherung von Wasser ein Beitrag zur Klimafolgenanpassung geleistet.

8.9. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

Dachform

Für die Baukörper sind geneigte Dächer mit einer Minstdachneigung von 20° zulässig. Nebenanlagen können von der Dachform abweichen.

Die Festsetzung soll den Siedlungsgedanken und die Zusammengehörigkeit der Häuser zueinander stärken. Dennoch gibt sie dem Bauherrn genügend Gestaltungsfreiheiten um jedes Haus individuell zu gestalten.

Fassaden- und Dachgestaltung

Fassaden sind mit Holz zu gestalten.

Hochglänzende/ reflektierende Materialien für die Dacheindeckung und die Fassade sind unzulässig.

Diese Festsetzung zielt auf eine individuelle aber dennoch harmonische Fassadengestaltung im Plangebiet ab, welche den Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum bietet. Damit soll verhindert werden, dass das städtebauliche Gesamtbild im Wohnquartier durch irritierende Gestaltungen gestört wird. Damit wird der Klimafolgenanpassung Rechnung getragen. Holz ist als nachwachsender und wiederverwertbarer Rohstoff im Sinne einer nachhaltigen Bauentwicklung festgesetzt.

Müllbehälter

Im Sinne einer attraktiven Siedlungsgestaltung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass sämtliche, außerhalb von Gebäuden aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen entweder durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola einzufassen oder durch Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrün sind. Alternativ ist eine Unterbringung in Schränken möglich.

8.10. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Die folgende Kennzeichnung wird textlicher Bestandteil des Bebauungsplans (ohne zeichnerische Darstellung):

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149:2005 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ verwiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

8.11. Nachrichtliche Übernahme

Die folgende nachrichtliche Übernahme wird Bestandteil des Bebauungsplans:

Wasserschutzzone

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der ordnungsbehördlich durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage der Stadtwerke Kaarst. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung Büttgen-Driesch vom 22.03.1995 sind zu beachten.

8.12. Hinweise

Die folgenden Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Artenschutz

Bei Umsetzung des Vorhabens müssen zur Vermeidung einer baubedingten signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos von Individuen planungsrelevanter und nicht planungsrelevanter Vogelarten infolge einer Zerstörung von Nestern und Gelegen jegliche Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten erfolgen, d. h. außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September (siehe auch § 39 Abs. 5 BNatSchG).

2. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen haben einen Hinweis auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im Plangebiet ergeben.

Eine Überprüfung hat im Jahre 2014 stattgefunden. Diese blieb ohne Befund.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Insektenverträgliche Beleuchtung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind außerhalb von Gebäuden nur insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen.

4. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

5. Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Anfallender Bodenaushub ist durch den Gutachter zu klassifizieren und fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind der Unteren Bodenschutzbehörde ebenfalls vorzulegen.

Auf die gesetzlichen Anzeigepflichten wird hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

6. Haustechnische, ortsfeste Anlagen

Sollen auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärme-Pumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.03.2013 i.d.F. vom 24.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz <https://www.lai-immissionsschutz.de> veröffentlicht.

7. Baumschutz

Zu erhaltende Bäume und Gehölze sind für die gesamte Dauer der Baumaßnahmen im Stamm-, Kronen- und Wurzelbereich gemäß DIN 18920 zu schützen.

8. Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten, jedoch nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften (unter anderem Richtlinien und DIN-Vorschriften) können im Fachbereich III, Technisches Dezernat der Stadtverwaltung, Rathausplatz 23, 41564 Kaarst während der Öffnungszeiten eingesehen werden.