

kaarst*



BEGRÜNDUNG

(Frühzeitige Beteiligung)

**zum Bebauungsplan Nr. 124
"Im Rottfeld/ Lange Hecke"
– Kaarst –**

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
4. Verfahren.....	5
5. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung.....	5
5.1. Städtebauliche Situation	5
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	Fehler! Textmarke nicht definiert.
6. Städtebauliche Planung	7
6.1. Städtebauliches Konzept.....	7
7. Voruntersuchungen und Auswirkungen der Planung	7
7.1. Städtebau	7
7.2. Verkehrliche Auswirkungen	7
7.3. Schallimmissionen	8
7.4. Inanspruchnahme von Freiflächen.....	8
7.5. Niederschlagswasserschutz	8
7.6. Bodenbeschaffenheit, Versickerungsfähigkeit und Entwässerung.....	9
7.7. Archäologie.....	9
7.8. Umweltbelange.....	9

1. Anlass und Ziele der Planung

Im nordöstlichen Bereich des Stadtteils Stakerseite/ Hinterfeld befindet sich das Bebauungsplangebiet Nr. 124, welches bereits nahezu vollständig bebaut ist. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach dem §34 BauGB.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 124 "Im Rottfeld/ Lange Hecke" -Kaarst- verfolgt die Stadt Kaarst das städtebauliche Ziel, die Zulässigkeit künftiger Vorhaben im Plangeltungsbereich an aktuell geltendem Planungsrecht auszurichten und auf verbliebenen unbebauten Grundstücksflächen, aber auch für mögliche Nutzungsänderungen, die Voraussetzungen zur Ansiedlung vorwiegend von Wohnbebauung zu schaffen. Eine weitere Planzielsetzung besteht in der grünordnerischen Gestaltung der Vorgärten im Sinne des Klimaschutzes und der städtebaulichen Aufwertung.

Durch die verbindliche Bauleitplanung werden folglich die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 124 erfolgte am 21.02.2024.

Der Bebauungsplan Nr. 124 wird im sogenannten Regelverfahren nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, d. h. mit sämtlichen Beteiligungsschritten nach den §§ 3, 4 in Verbindung mit § 4a BauGB und mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 2a BauGB, die zu einem Umweltbericht (Teil 2 der Bebauungsplanbegründung) führt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr.124 „Im Rottfeld/ Lange Hecke“ -Kaarst- hat eine Fläche von rund 37 ha und umfasst Flurstücke in der Gemarkung Kaarst, Flur 12 und 15.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Gebäude Stakerseite/ Hinterfeld. Der Geltungsbereich umfasst Bestandsbauten, sowie Flächen die potenziell nachverdichtet werden können.

Der räumliche Geltungsbereich des Grundstücks wird maßgeblich begrenzt:

- im Norden durch die Saturnstraße und die südliche Grenze des Flurstücks 1914
- im Osten durch die westliche und südwestliche Grenze der Flurstücke: 593, 123, 508, 591, 557 und 555
- im Süden durch die Straße „Lange Hecke“ und
- im Westen durch die Sonnenstraße.

Im Bebauungsplan wird die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB zeichnerisch festgesetzt.



Abb.: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist für das Plangebiet sowie den weiteren Bereich des Gesamtkonzeptes, Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Der Regionalplan Düsseldorf trifft keine weiteren Festlegungen für den Bereich des Plangebietes.

3.2. Flächennutzungsplan

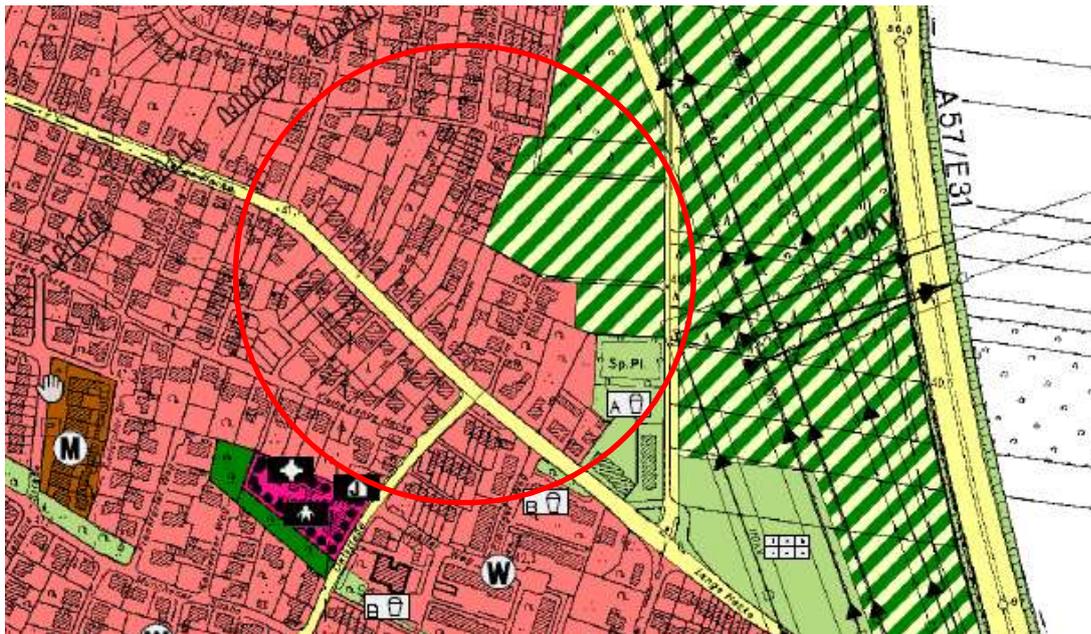


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Bereiches

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich daher aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

3.3. Bebauungspläne

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

3.4. Landschaftsplan



Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss; Quelle: Geoportal des Rhein-Kreis Neuss

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Landschaftsplans.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 124 wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes wird in einem solchen Regelverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 21.02.2024 gefasst. Im nächsten Schritt soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.04.2024 bis zum 28.04.2024 durchgeführt werden.

5. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

5.1. Städtebauliche Situation

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nordöstlich der Gebäude Stakerseite/ Hinterfeld. Der Geltungsbereich umfasst Bestandshäuser zwischen der umgebenden Wohnbebauung des Siedlungsbereiches. Die angrenzende Wohnbebauung prägt das Erscheinungsbild des

Bereiches derart, dass sich weitere Potenzialflächen für das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht ergeben und sich diese im Sinne der Innenentwicklung anbieten.

Südwestlich des Plangebiets stellt die Straße: Lange Hecke die Grenze des Siedlungsraumes zu der südlich anschließenden Wohnbebauung dar. Nordwestlich grenzt die Sonnenstraße an das Plangebiet. Im Norden grenzt die Saturnstraße das Plangebiet ein. Die städtebauliche Entwicklung im Laufe der Zeit umfasst in dem Gebiet eine heterogene Bebauung aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern bis hin zu Mehrfamilienhäusern mit bis zu acht Wohnparteien. In der näheren Umgebung sieht der Gebäudebestand ebenfalls eine überwiegend durchmischte Wohnbebauung vor, sowie Läden die der Versorgung des Gebietes dienen.

Im Osten befindet sich angrenzend eine Fläche für die Landwirtschaft.

5.2. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist im Süden über die Straße: Lange Hecke, sowie im Norden über die Saturnstraße und die Jupiterstraße zu erreichen. Querverbindungen sind über die Sonnenstraße und die Straße: Im Rottfeld möglich. Über die Straße Lange Hecke ist das Plangebiet Richtung Westen an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. In etwa zwei Kilometern erreicht man eine Anschlussstelle an die A 57 mit Verbindungen nach Neuss und fortfolgend über die A 52 nach Düsseldorf und Mönchengladbach. Auch diese erreicht man in Richtung Norden in etwa drei Autominuten. Das Zentrum der Stadt Kaarst lässt sich ebenfalls gut erreichen und liegt nur 800m entfernt, sowie in Richtung Süden, die Zentren der Stadtteile Holzbüttgen und Büttgen.

Die Straße: Lange Hecke verfügt über einen ausgebauten Rad- und Fußweg, der dem Plangebiet verschiedene Mobilitätsmöglichkeiten bietet. Über diese Wegeverbindung sind die angrenzenden Wohngebiete, das Zentrum der Stadt und jenseits im Süden, die S-Bahnhaltestelle Kaarst Mitte/Holzbüttgen zu erreichen.

Die nächstgelegene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gibt die Bushaltestelle „Lange Hecke“ im Südosten an der die Buslinien 851, 852 und 866 mit Verbindungen in alle Kaarster Stadtteile verkehren, sowie die Bushaltestelle „Sonnenstraße“ im Westen an der ebenfalls die Buslinien 851, 852, und 866 halten. Über die S-Bahn-Station IKEA Kaarst 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 befindet sich das Zentrum der Stadt Kaarst und damit einhergehend alle nötige Infrastruktur vom Supermarkt bis hin zum Frisör.

Die nächste Lebensmittel Einkaufsmöglichkeit befindet sich ein paar hundert Meter südlich.

Der nächste Spielplatz findet sich je nach Verortung im Gebiet: nördlich ca. 500 m, südwestlich 500m oder südöstlich etwa 300m entfernt.

Nächstgelegene schulische Einrichtungen wie ein Kindergarten befindet sich 300 m südlich vom Planungsgebiet entfernt. Die Gemeinschaftsgrundschule Stakerseite befindet sich westlich und ist etwa 1,5 km entfernt. Das Albert-Einstein-Gymnasium liegt westlich des Planungsgebietes und ist etwa zwei Kilometer entfernt.

5.4. Ver- und Entsorgung

Für die Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser ist ein Anschluss der Gebäude, aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung (Lange Hecke, Sonnenstraße, Saturnstraße, Jupiterstraße und der Straße im Rottfeld), gegeben. Dies gilt ebenfalls für die Entwässerung des Schmutzwassers.

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.

6. Städtebauliche Planung

Das Plangebiet ist Teil eines Strukturkonzeptes für die Sicherstellung und Nachverdichtung zwischen der Wohnbebauung im Osten von Kaarst. Aufgrund des drängenden, hohen Bedarfs an Wohnraum werden Potenzialflächen, für eine mögliche Nachverdichtung ausgewiesen.

6.1. Strukturkonzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Sicherstellung, sowie mögliche Nachverdichtung im Kaarster Osten vor.

Ausgehend von der bestehenden Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll mit dem Aufstellungsbeschluss ein Konzept entwickelt werden, welches eine langfristig einheitliche Entwicklung an der Langen Hecke vorsieht. Des Weiteren sollen Baulücken, sowie Flächen für eine potentielle Nachverdichtung bebaut und die grünordnerische Gestaltung der Vorgärten, durch Festsetzungen im Bebauungsplan, im Sinne des Klimaschutzes und der städtebaulichen Aufwertung, sichergestellt werden.

7. Voruntersuchungen und Auswirkungen der Planung

7.1. Städtebau

Mit den Flächen für die potentielle Nachverdichtung zwischen den bestehenden Wohnsiedlungsbereich wird die Ortslage in diesem Bereich im Sinne der Innenentwicklung arrondiert und komplettiert. Mit der Gesamtmaßnahme kann der drängenden Wohnungsnachfrage für verschieden Einkommens- und Nachfragegruppen zielgerichtet begegnet werden.

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 umsetzbar sind.

7.3. Schallimmissionen

Im Zuge der möglichen Nachverdichtung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Lärmimmissionen. Die Auswirkungen der Straße Lange Hecke, sowie die der Sonnenstraße und der Jupiterstraße werden, aufgrund der dort vorhandenen 30er Zone und des geringen Verkehrsaufkommens als gering eingestuft.

7.4. Inanspruchnahme von Freiflächen

Durch die Erstellung des Bebauungsplanes und einhergehende Nachverdichtung werden in Folge der Planung kleine Freiflächen 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 geringfügige Nachverdichtung der im Plangebiet genutzten Flächen vorgesehen.

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

Da das Plangebiet des Konzepts ausschließlich eine bereits zum größten Teil überbaute Fläche beinhaltet und die Potentialflächen innerhalb des weiter gefassten Siedlungsbereiches zwischen den bestehenden Wohngebieten liegt, handelt es sich um eine klassische Siedlungsentwicklung.

Mit Schließung der Baulücken und der vorgesehenen Nachverdichtungsmöglichkeiten, zwischen den städtebaulichen Strukturen und der direkten Nähe zu bestehenden Infrastrukturen und Arbeitsplätzen, kann die Planung zudem im Sinne einer ressourcenschonenden Stadtentwicklung an diese anknüpfen. 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 wesentliche Ziele einer angestrebten Innenentwicklung.

7.5. Niederschlagswasserschutz

Entsprechend der Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) (Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten) sind Teilbereiche des Plangebiets im Szenario eines extremen Ereignisses mit Wassertiefen von maximal 0,8 Meter betroffen. Im Szenario eines seltenen Ereignisses sind ebenfalls nur in der südlichen Plangebietshälfte Teilbereiche mit Wassertiefen von maximal 0,7 Meter 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 „Braunerde“ verzeichnet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 124 „Im Rottfeld/ Lange Hecke“ wird aufgrund der Bestandssicherung kein Bodengutachten erstellt.

Versickerungsfähigkeit

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in Kaarst grundsätzlich möglich. Unter Versickerungsanlagen sind dann die evtl. vorhandenen Auffüllungen und bindigen Schichten zu entfernen und gegen durchlässige Sande/ Kiessande zu ersetzen.

Der notwendige Abstand der Versickerungsanlagen zum höchsten Grundwasserstand ist bei Neubauten zu prüfen.

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 auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser jeweils vor Ort auf diesen zu versickern.

Die Entwässerung des Schmutzwassers kann sowohl über einen Anschluss an die Kanalisation in der Straße: Lange Hecke erfolgen, sowie je nach Lage des Gebäudes im Plangebiet über einen Anschluss über die Sonnenstraße, die Saturnstraße, Jupiterstraße oder die Straße Im Rottfeld 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

Um zu überprüfen, ob bzw. welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten könnten, ist bei der Antragstellung für eine Nachverdichtung eine artenschutzrechtliche Prüfung beizulegen.