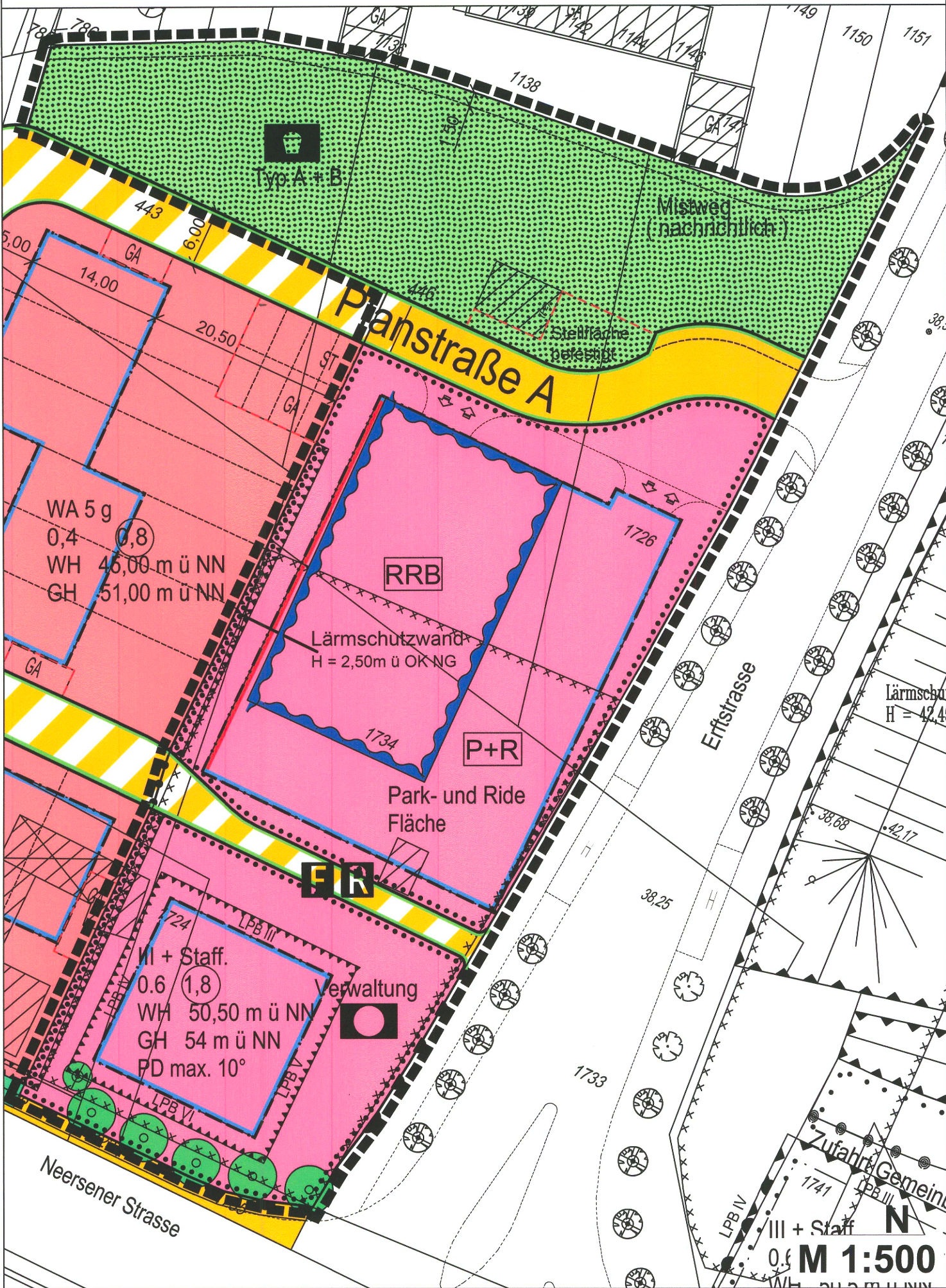


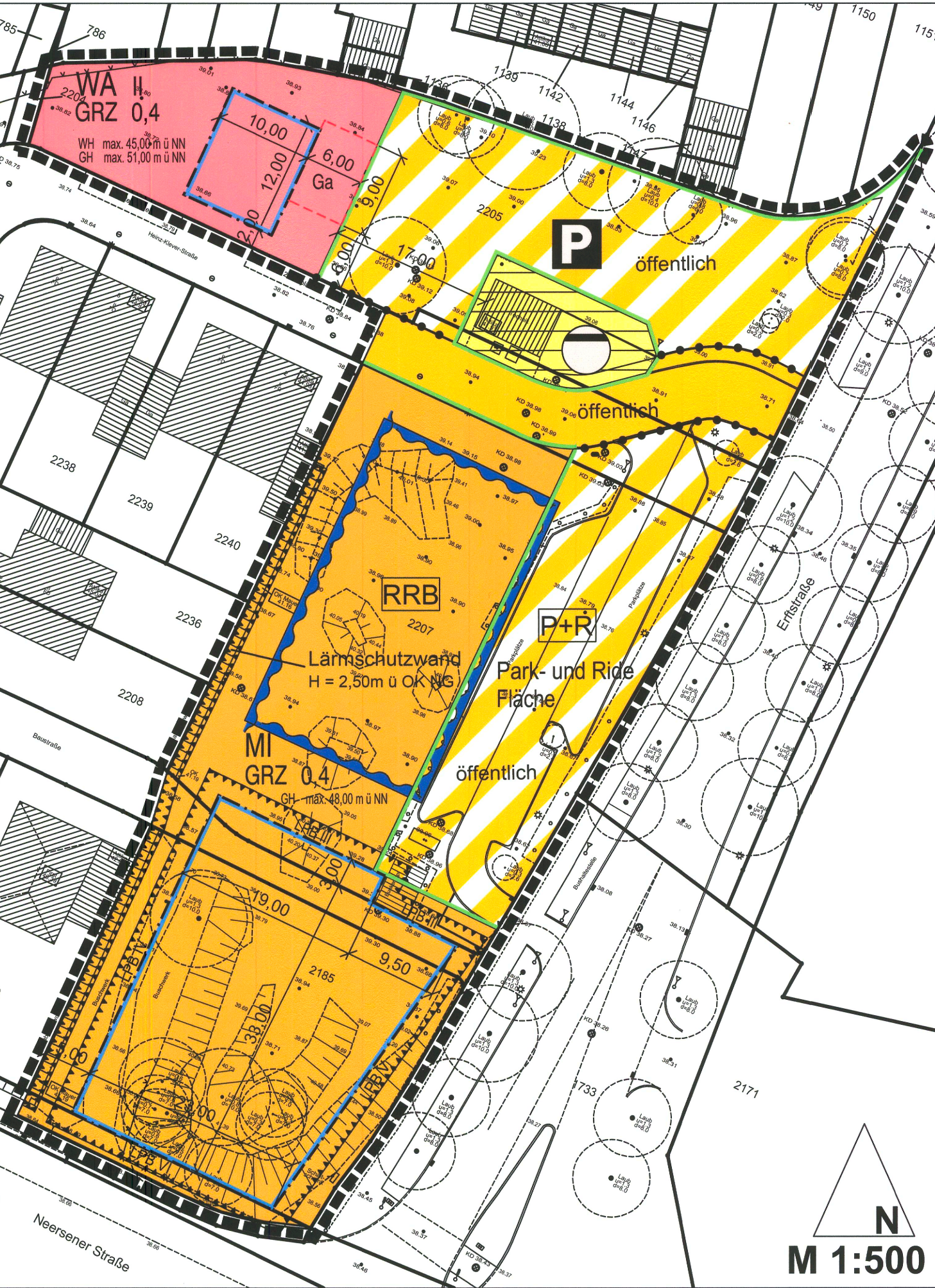
BEBAUUNGSPLAN VOR ÄNDERUNG



STÄDTEBAULICHER ENTWURF



ENTWURF RECHTSPLAN



BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan Nr. 101 A „Ertstraße/Neue Feuerwache“ -Kaarst- wurde am 06.03.2003 durch amtliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 A wird der Geltungsbereich im Osten durch die Ertstraße, im Süden durch die Neersener Straße/L 390, im Westen durch das neue Baugebiet Heinz-Klever-Straße und im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Effertzfeld begrenzt.

Das derzeit gültige Planrecht weist für die Fläche südlich der Heinz-Klever-Straße und westlich der Ertstraße Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ sowie eine größere Park- und Ridefläche aus. Außerdem sollte ein Fuß- und Radweg das neue Wohngebiet Heinz-Klever-Straße direkt an die Ertstraße und den Haltepunkt der S 28 Kaarster See - Mettmann anbinden. Nördlich der Heinz-Klever-Straße setzt der Bebauungsplan Nr. 101 A 1. Änderung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 A ist es, Planrecht für die Errichtung einer 4-gruppigen Tageseinrichtung für Kinder (KITA) zu schaffen, die dringend zur Deckung des Bedarfes an KITA-Plätzen in der Stadt Kaarst benötigt wird. Für die ursprüngliche Festsetzung Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Verwaltung besteht derzeit kein Bedarf. Aufgrund des Flächenbedarfes von ca. 1.000 qm Bruttogeschossfläche für eine 4-gruppige KITA ist bei einer 2-geschossigen Bauweise eine überbaubare Fläche von mindestens 500 qm erforderlich. Die überbaubare Fläche wird im südlichen Grundstücksteil am der Ertstraße angeordnet, da im nördlichen Teil des Grundstückes aufgrund des bestehenden Regenrückhaltebeckens (RRB) eine Überbauung aufgrund der statischen Verhältnisse nur mit erhöhtem Aufwand möglich wäre. Die Grundstücksflächen im Bereich des RRB sollen als Spiel- und Freiraumbereich für die KITA genutzt werden. Das geplante KITA-Gebäude und der Freiraumbereich bilden eine Einheit, so dass die ursprünglich geplante, direkte Fuß- und Radwegeverbindung aus dem Wohngebiet Heinz-Klever-Straße zur Ertstraße nicht mehr weiter verfolgt werden kann. Eine zwingende Notwendigkeit für diese Verbindung besteht allerdings auch nicht. Als weitere Auswirkung der Planung ist die Verlagerung des BMX-Platzes erforderlich. Die fußläufige Erschließung der KITA erfolgt ausschließlich von der Heinz-Klever-Straße. Im Interesse der Verkehrssicherheit ist durch bauliche Maßnahmen (Mauer/Zaun) sicherzustellen, dass kein direkter Zugang von der Ertstraße möglich ist. Für die erforderlichen KFZ-Anlieferungen (z.B. für Catering etc.) steht die Zufahrt über den P+R Platz zur Verfügung.

Da die KITA voraussichtlich durch einen Investor errichtet und an den zukünftigen Betreiber der KITA für einen bestimmten Zeitraum vermietet werden soll, wurde als Art der Nutzung die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) gewählt, um dem Eigentümer und Investor nach Ablauf der KITA-Nutzung eine Folgenutzung (z.B. Büronutzung) zu ermöglichen.

Nördlich der Heinz-Klever-Straße ist im östlichen Grundstücksbereich eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt, der insbesondere die Stellplatzanforderungen durch die KITA erfüllen soll. Auf dem restlichen, westlichen Grundstücksbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Errichtung eines einzelnen, freistehenden Wohnhauses zur Abrundung des Wohngebietes festgesetzt.

Da die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 A nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt, wird auf den Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 101 A „Ertstraße/Neue Feuerwache“ -Kaarst-, insbesondere die Festsetzungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gelten weiterhin auch für die 2. Änderung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes Nr. 101 A „Ertstraße/Neue Feuerwache“ -Kaarst- gelten weiterhin auch für die 2. Änderung.

LEGENDE

	Baulinie		Straßenverkehrsflächen
	Baugrenze		Straßenbegrenzungslinie
	Allgemeine Wohngebiete		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Mischgebiet		Verkehrsberuhigter Bereich
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		Fußweg
	Grundflächenzahl (GRZ)		Radweg
	Geschosflächenzahl (GFZ)		Öffentliche Parkfläche
	maximale Wandhöhe		Park- und Ride Flächen
	maximale Gebäudehöhe		Anpflanzungen von Bäumen
	Pultdach		Grünflächen
	Flächen für den Gemeinbedarf		Spielplatz
	Öffentliche Verwaltungen		Kategorie A,B gemäß RdErl. d. Innenministers v. 31.07.1974 - V C 2 - 901.11
	Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		
	Abwasser		
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses		
	Regenrückhaltebecken		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen		
	Garagen		
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes		
	Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind		

VERFAHRENSVERMERKE

1. ENTWURF

Der Entwurf dieses Planes wurde vom Bereich 61 gefertigt.

Kaarst, den 26.09.2016
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Bruno Schnur)

2. GEOMETRISCHE EINDEUTIGKEIT

Der katastermäßige Bestand am 21.09.2016 wird als richtig bescheinigt.

Neuss den 26.09.2016
Weidenlauser H.
Ö.b.V.I.

Die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kaarst, den 26.09.2016
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Bruno Schnur)

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a durch Beschluss des Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss (PVA) der Stadt Kaarst vom 08.06.2016 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.06.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Zeit vom 04.07.2016 bis einschließlich 15.07.2016 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Kaarst, den 19.07.2016
Die Bürgermeisterin
Im Vertretung

(Sigrid Burkhardt)
Technische Beigeordnete

4. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der PVA der Stadt Kaarst hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2016 die öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.01.2017 hat der Planentwurf mit Begründung in der Zeit vom 06.02.2017 bis einschließlich 07.03.2017 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung zum 07.03.2017 aufgefordert worden.

Kaarst, den 09.03.2017
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

(Sigrid Burkhardt)
Technische Beigeordnete

5. SATZUNGSBESCHLUSS

Nach Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 18.05.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung einschließlich der Begründung beschlossen.

Kaarst, den 19.05.2017
Die Bürgermeisterin

Dr. Ullrike Nienhaus

6. BEKANNTMACHUNG

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieses Beschlusses am 01.06.2017 ist dieser Plan in Kraft getreten. In der Bekanntmachung ist auf die Stelle, bei der der Plan eingesehen werden kann und auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften hingewiesen worden.

Kaarst, den 14.06.2017
Die Bürgermeisterin
In Vertretung

(Sigrid Burkhardt)
Technische Beigeordnete

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV NRW. S. 294)

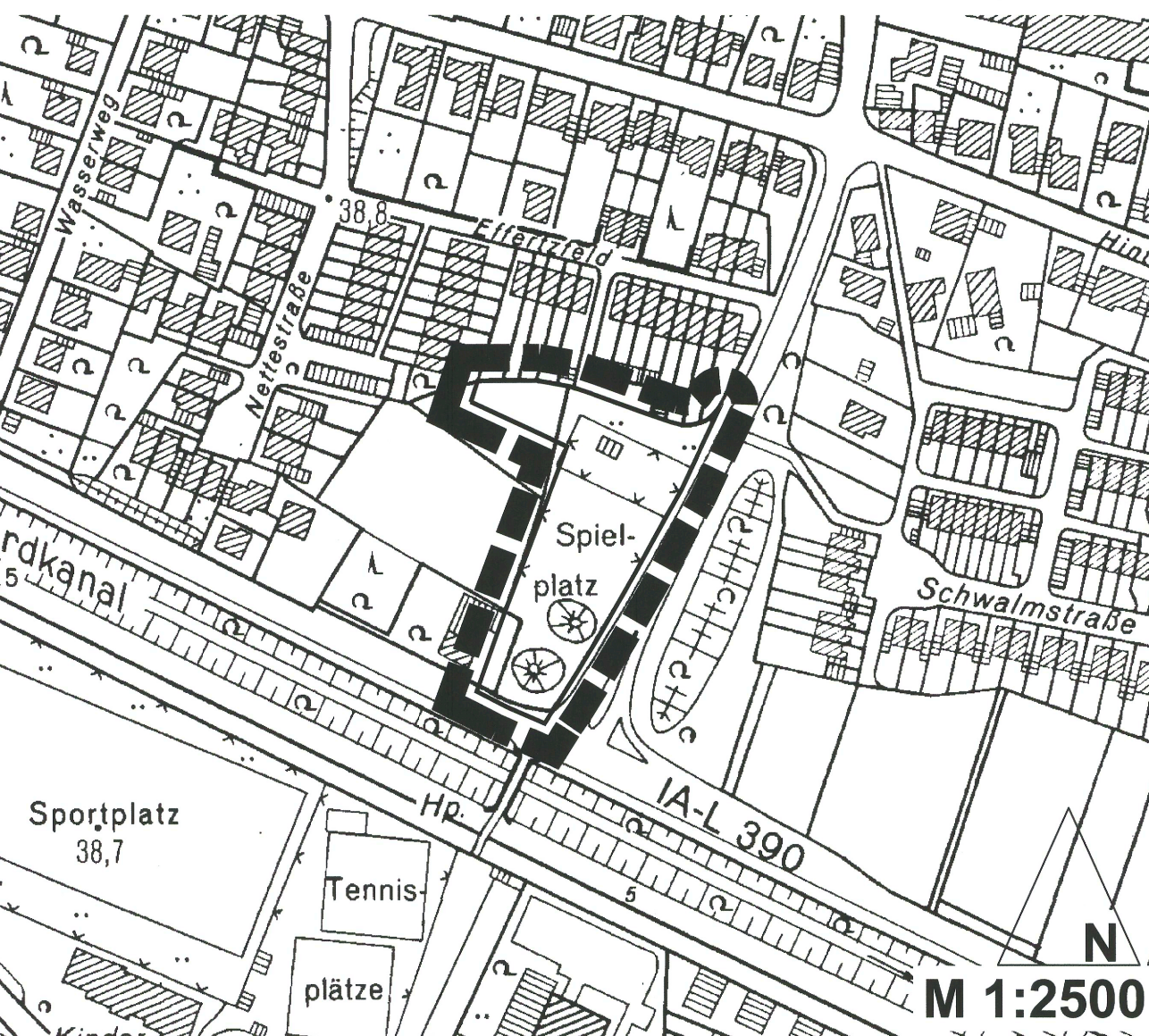
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)

Landeswassergesetz (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW S. 933)

Landesnatschutzgesetz (LNatSchG NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 101 A

"Ertstraße / Neue Feuerwache" 2. Änderung

Gemarkung Kaarst
Flur: 13

kaarst*