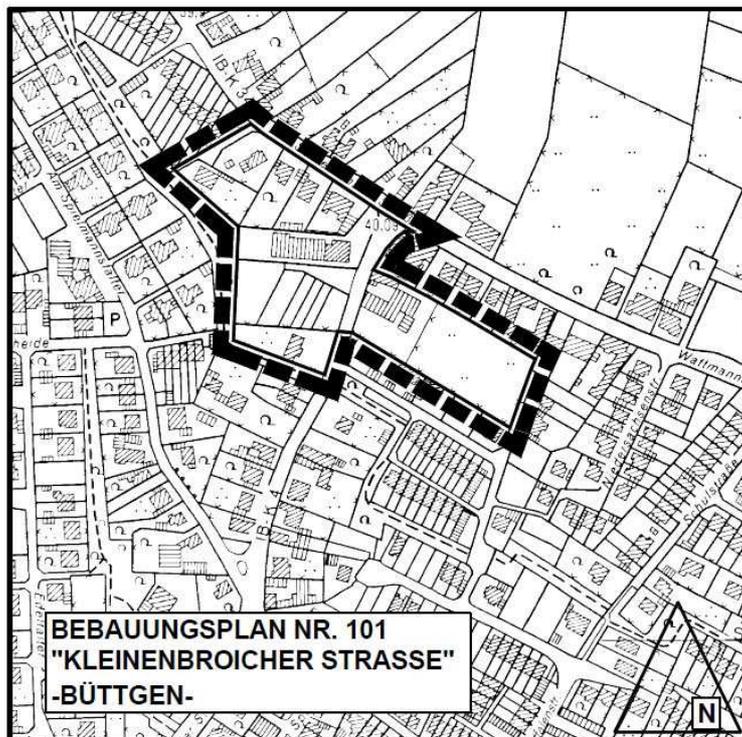




* Bauleitplanung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 101 „Kleinenbroicher Straße“ - Büttgen -



Bereich 61 - Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung – Juli 2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans.....	03
2.	Abgrenzung des Plangebietes.....	04
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	04
2.2	Beschreibung des Plangebietes.....	06
3.	Bestehende planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen.....	07
3.1	Regionalplanung Düsseldorf (RPD)	07
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	07
3.3	Bei Aufstellung rechtskräftige Bebauungspläne.....	08
4.	Ziele und Zweck des Bebauungsplanes.....	09
5.	Städtebaulicher Entwurf.....	10
6.	Planinhalt und Festsetzungen.....	11
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	12
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlage.....	12
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
6.4	Verkehr, Erschließung, Stellplätze.....	14
6.5	Gestaltung.....	14
6.5.1	Dachform.....	14
6.5.2	Einfriedungen, Müllbehälter, Vorgärten.....	15
7.	Umweltbelange i. d. Planung, Bewertung der städteb. Auswirkungen.....	15
7.1	Voraussetzungen § 13a BauGB.....	15
7.2	Artenschutz.....	15
7.3	Baumbestände.....	19
7.4	Schalltechnische Auswirkungen.....	19
8.	Niederschlagswasserbeseitigung.....	21
9.	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	23
10.	Kennzahlen und Daten	24
10.1	Flächenbilanz.....	24
10.2	Wohneinheiten.....	24
10.3	Stellplätze etc.	24

1

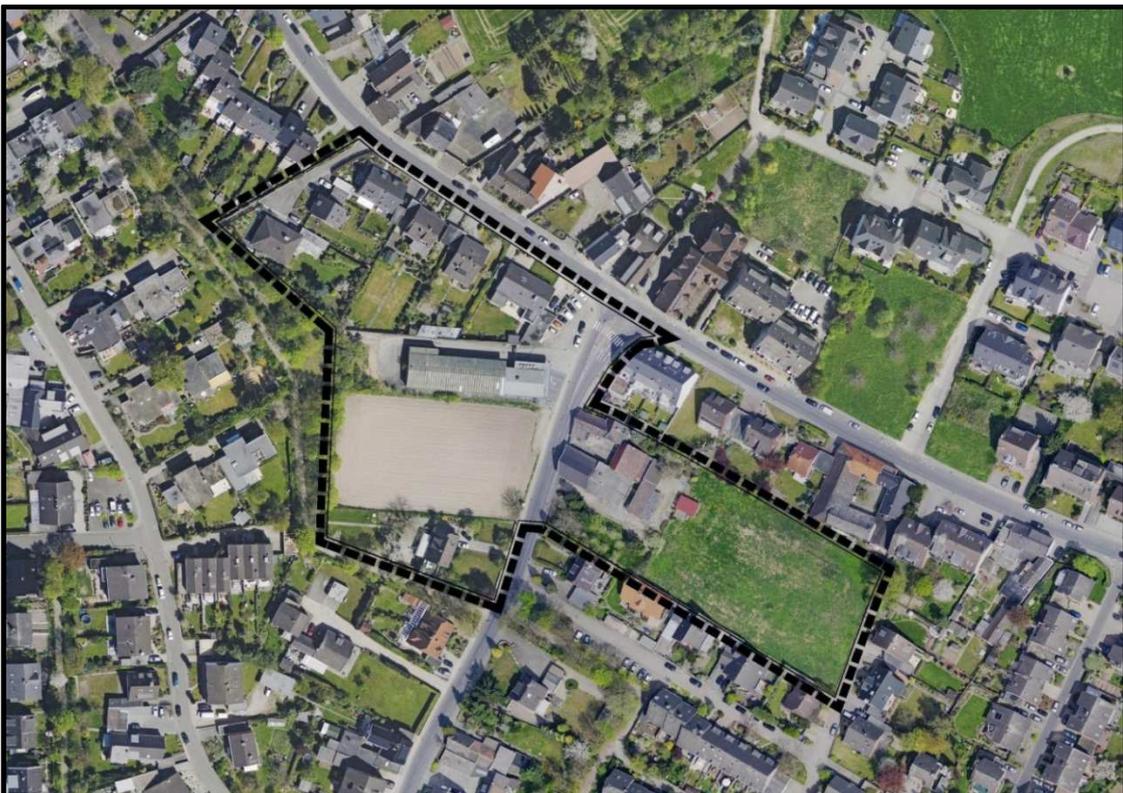
Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Kleinenbroicher Straße“ -Büttgen- im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist in der Sitzung des PVA am 23.08.2016 beschlossen worden. In gleicher Sitzung wurde durch Beschluss von der frühzeitigen Beteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs.1 BauGB (Behörden/TÖB) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Aufstellung wurde notwendig, um die Realisierung eines Wohnquartiers an der Kleinenbroicher Straße als Form zeitgemäßer Nachverdichtung in Vorst zu ermöglichen. Hierfür werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl freistehende aber planungsrechtlich erfasste Flächen für eine zukünftige Nutzung vorbereitet als auch zusätzliche Baufenster innerhalb bereits bestehender baulicher Strukturen (Hinterlandbebauung) geschaffen.

In Zeiten starken Siedlungsdruckes auf die Stadt Kaarst und ihre fünf Ortsteile versucht die Gemeinde durch innerstädtische Flächenentwicklungen dem vorhandenen Wohnraumbedarf entgegenzuwirken und einer Zersiedelung in den Randgebieten vorzubeugen. Auf diesem Weg bedient die Gemeinde zum einen den wachsenden Wohnraumbedarf und zum anderen erhält sich die Stadt Kaarst ihre originäre Stadtgestalt der fünf städtebaulich souveränen Ortsteile.

Luftbild und Geltungsbereich (ohne Maßstab) :



Die Festsetzungen der gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 6 „Kleinenbroicher Straße/Schiefbahner Straße, Blatt 7“ -Büttgen-, rechtskräftig seit dem 25.08.1966, und Nr. 10 „Wattmannstraße, Blatt 1“ -Büttgen-, rechtskräftig seit dem 15.07.1972, sind nicht auf die vorgesehene städtebauliche Entwicklung anwendbar. Hier ist die Schaffung eines einheitlichen Planrechtes notwendig. Eine zeitgemäße Nachverdichtung ist durch die gegenwärtig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und durch ungeeignete Arten baulicher Nutzungen nicht optimal möglich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Kleinenbroicher Straße“ -Büttgen- soll deshalb das Planrecht für den unter Punkt 2 ausgewiesenen Geltungsbereich anpassen.

Als allgemeine Planungsziele sind zusammenfassend zu nennen:

- Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine zeitgemäße Nachverdichtung in Form eines innerstädtischen Wohngebietes samt der benötigten Verkehrsflächen in Vorst
- Einbeziehung privater Grundstücksflächen in die Planung
- Regelung der Bebaubarkeit im Plangebiet

2

Abgrenzung des Plangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 „Kleinenbroicher Straße“ -Büttgen- wird

im Norden durch die Schiefbahner Straße und die Wohnbebauung an der Wattmannstraße,

im Osten durch die Saarlandstraße,

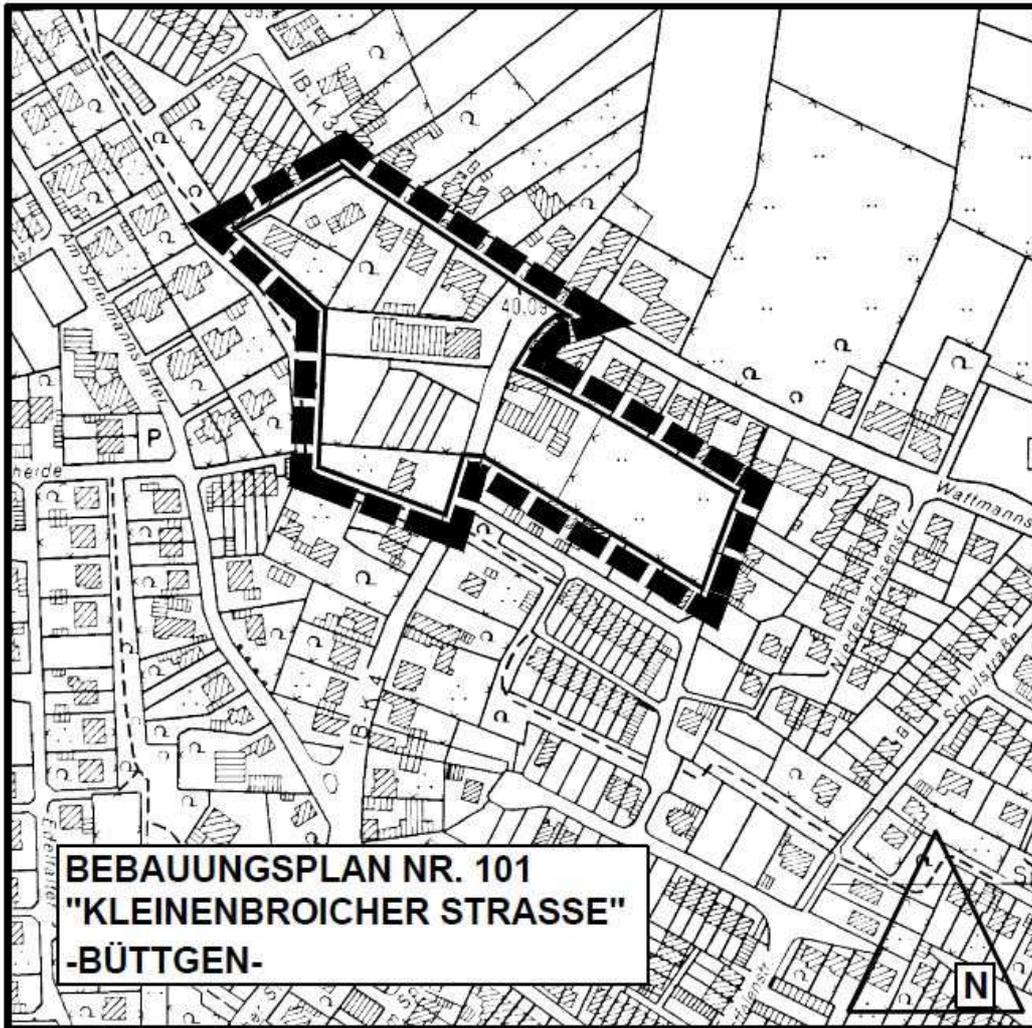
im Süden durch die Wohnbebauung an der Bayernstraße,

im Süden und Westen durch den Grünzug Am Spielmannsfalter

und im Nordwesten durch den Stichweg der Schiefbahner Straße begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 101 „Kleinenbroicher Straße“ -Büttgen-:

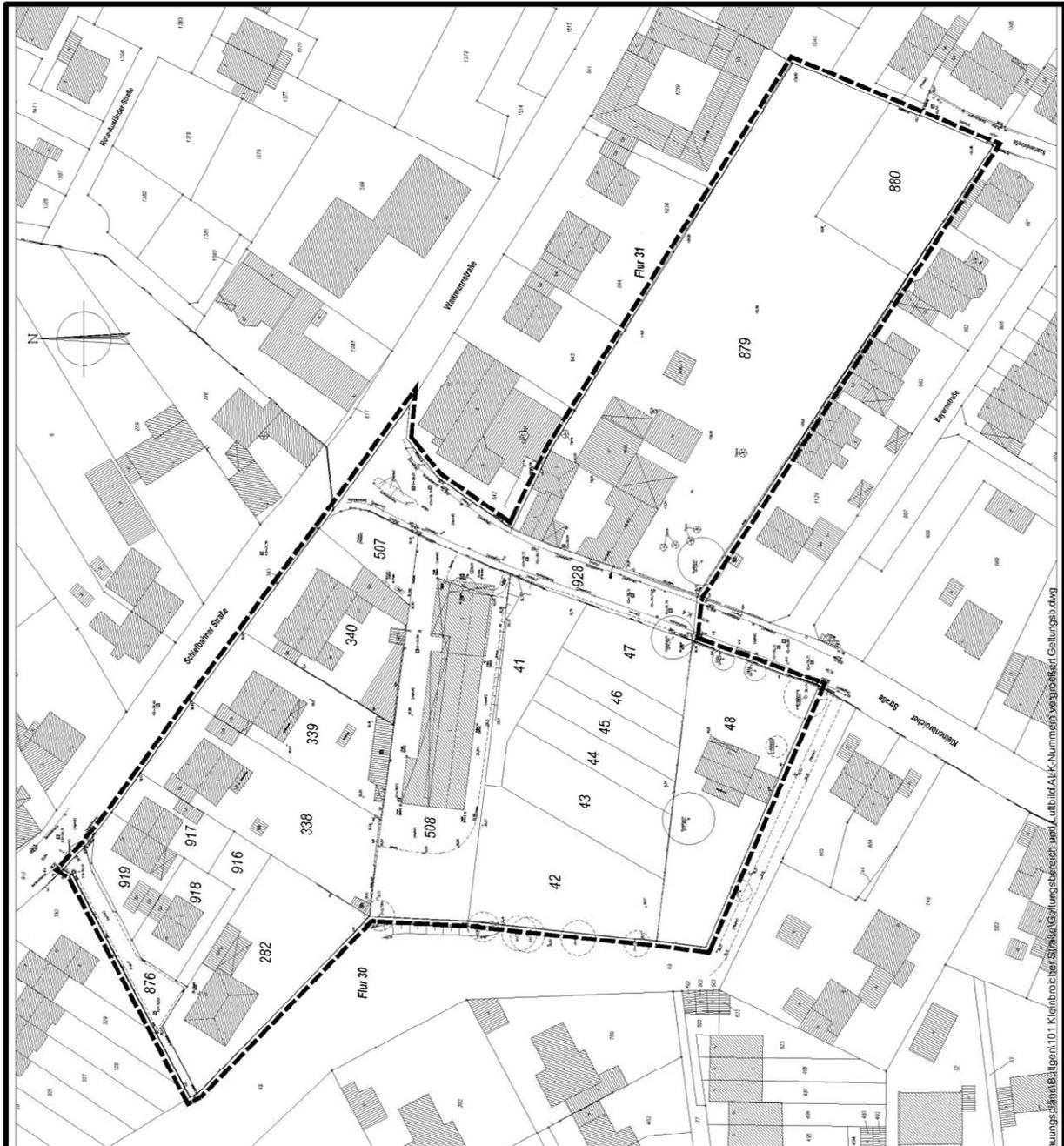


Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 „Kleinenbroicher Straße“ -Büttgen-:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Büttgen	30	41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 282, 338, 339, 340, 507, 508, 876, 916, 917, 918 und 919
Büttgen	31	879, 880 und 928

Die genauen Positionen der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der nachfolgenden zeichnerischen Darstellung zu entnehmen.

Lage der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101:



2.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 19.200qm.

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Kaarster Ortsteils Vorst im Bereich der Kleinenbroicher Straße. Das Ortsteilzentrum von Vorst ist in 5-10 Gehminuten, je nach Lage im Plangebiet, zu erreichen. Hier befinden sich die nächsten Möglichkeiten zur Nahversorgung in Form eines Einkaufsmarktes und diverser Dienstleistungsunternehmen.

Der zu überplanende Bereich ist durch die Buslinien 860, 8601 und 866 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Linien binden das Plangebiet über zwei S-Bahnhaltestellen, eine in Büttgen und eine in Kaarst, in wenigen Fahrminuten an den regionalen Fernverkehr an.

Das Wohngebiet selbst wird zu großen Teilen auf ehemals landwirtschaftlich genutzten oder brachliegenden Flächen realisiert. Zusätzlich werden in den bereits bebauten Bereichen des Plangebiets neue Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet.

Die zu überplanenden Flächen sind durch den Grünzug „Am Spielmannsfalter“ und durch die bereits bestehende Bebauung der umliegenden Wohngebiete eingefasst.

3

Bestehende planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Der Regionalplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (braun) aus. Umgeben ist der Stadtteil Vorst durch Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (beige).

Ausschnitt Regionalplan:



3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der entsprechende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst aus dem Jahre 1982 als Wohnbauflächen (W) und als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst und der

Geltungsbereich des Bebauungsplanes künftig im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt werden.

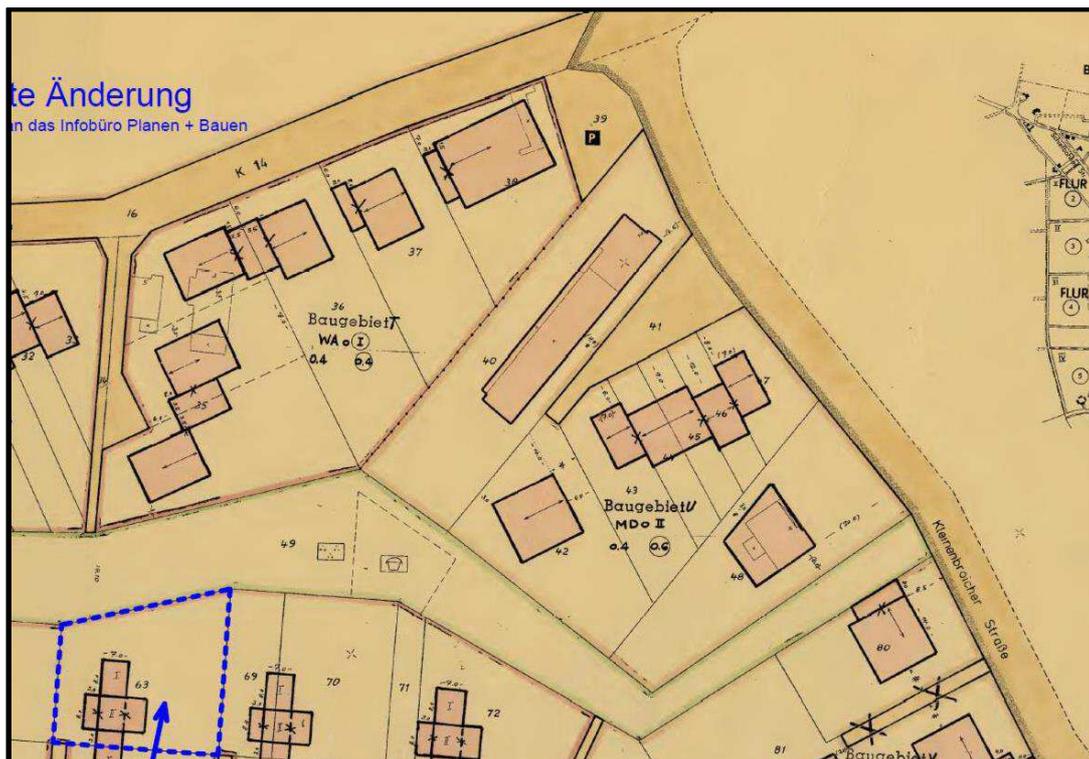
Ausschnitt Flächennutzungsplan:



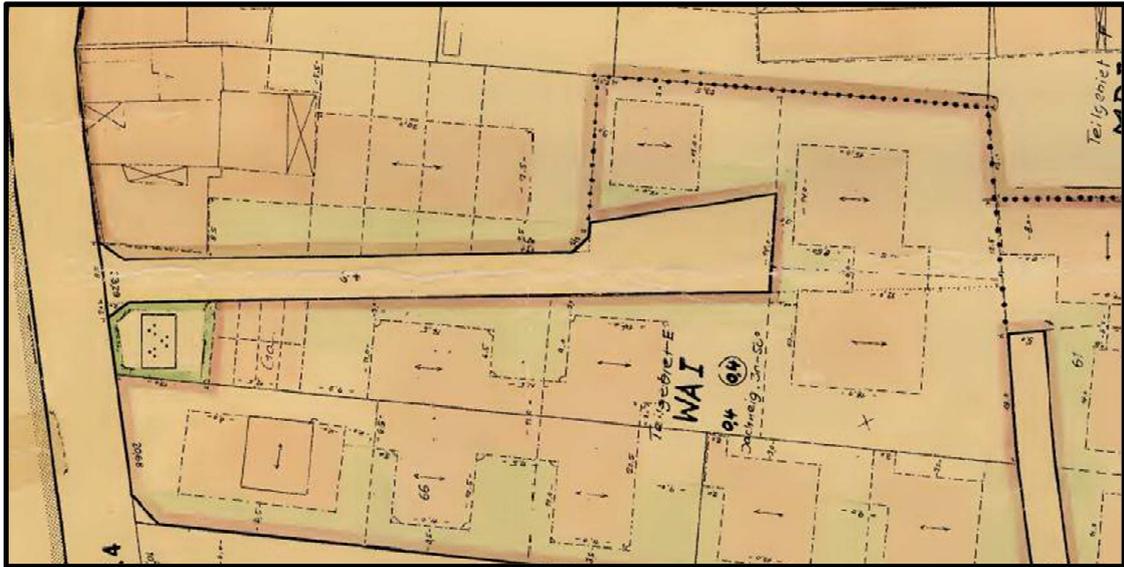
3.3 Bei Aufstellung rechtskräftige Bebauungspläne

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Kleinenbroicher Straße“ werden Teile folgender rechtskräftiger Bebauungspläne überplant:

- Bebauungsplan Nr. 6 „Kleinenbroicher Straße/Schiefbahner Straße, Blatt 7“ -Büttgen-, rechtskräftig seit dem 25.08.1966 (ohne Maßstab):



- Bauungsplan Nr. 10 „Wattmannstraße, Blatt 1“ -Büttgen-, rechtskräftig seit dem 15.07.1972 (ohne Maßstab):



4

Ziele und Zweck des Bauungsplanes

Der Bauungsplan Nr. 101 „Kleinenbroicher Straße“ -Büttgen- verfolgt das **Ziel**, eine planungsrechtliche Grundlage für eine zeitgemäße Nachverdichtung in Form eines innerstädtischen Wohnquartiers samt der benötigten Verkehrsflächen in Vorst zu schaffen. Hierfür sollen, neben einer angemessenen Verdichtung baulicher Strukturen, hauptsächlich bisher landwirtschaftlich genutzte oder brachliegende Flächen durch Wohnbebauung umgenutzt oder reaktiviert werden.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Schaffung eines ausdifferenzierten Wohnraum- und Grundstücksflächenangebotes, welches unterschiedliche Kaufkraftvoraussetzungen und Bedürfnisse in der Bevölkerung anspricht.

Sollte die Stadt in diesem Bereich nicht selbst aktiv bauleitplanerisch tätig werden, verfehlt Sie als Planungshoheit im Gemeindegebiet, in Anbetracht des stetig wachsenden Wohnraumbedarfs, ihren nach § 1 Abs. 3 BauGB übertragenen Auftrag Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bauungsplan verfolgt den **Zweck**, den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Ordnung im Sinne der angestrebten Nachverdichtung im Innenbereich festzusetzen. Hierzu zählen insbesondere:

- Überbaubare Grundstücksflächen zur Errichtung von Wohngebäuden festzusetzen,

- Verkehrs- und Grünflächen festzusetzen
- Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu treffen, insbesondere eine Begrenzung der Wand- bzw. Gebäudehöhen

Bei dem Bebauungsplan Nr. 101 „Kleinenbroicher Straße“ -Büttgen- handelt es sich um einen Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Planung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13a Abs. 2 S.1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S.1 BauGB nicht vorgesehen.

5

Städtebaulicher Entwurf

Das unter Punkt 4 formulierte Ziel einer zeitgemäßen Nachverdichtung in Form eines innerstädtischen Wohnquartieres wird in einem nächsten Schritt in einen geeigneten städtebaulichen Entwurf überführt, aus dem dann der Bebauungsplan entwickelt werden kann.

Der ausgearbeitete Entwurf sieht für den nordwestlichen Teil des Plangebietes und die dort angebotene Hinterlandbebauung eine Erschließung über die Schiefbahner Straße vor. Die übrigen Bereiche des Plangebietes werden durch Stichwege über die Kleinenbroicher Straße erschlossen.

In Anlehnung an die umliegenden baulichen Strukturen sind in dem Gebiet östlich der Kleinenbroicher Straße hauptsächlich Festsetzungen getroffen worden, die eine Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäuser, mit einer dem Umfeld entsprechenden Höhenentwicklung, begünstigen. Lediglich das Grundstück direkt an der Kleinenbroicher Straße wird als Hausgruppe bzw. Reihenhaus ausgestaltet. Die Grundstücksgrößen variieren in diesem östlichen Teilbereich und sind, den Zielen des Bebauungsplanes entsprechend, auf heterogene Bedürfnisse zugeschnitten.

Ähnliches trifft auf die Teilbereiche westlich der Kleinenbroicher Straße zu. Hier wird im Bereich der neu zu entwickelnden Flächen der Fokus primär auf Mehrfamilien- und Reihenhäuser mit ebenfalls Bezug herstellenden Höhen gelegt. Lediglich das Mehrfamilienhaus an der Kleinenbroicher Straße in seiner Funktion als Eingangssituation in das Plangebiet hebt sich vom übrigen Höhenprofil ab. Zusätzlich wird es dort Flächen für Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschossbereich geben.

Ausgehend von Anregungen aus der Bevölkerung wurden zur Arrondierung der Planung im Nord- und Südwesten des Plangebietes Möglichkeiten einer Nachverdichtung in Form einer Hinterlandbebauung geschaffen. In diesen Bereichen sind als Maß der baulichen Nutzung die umliegenden Bestandsbauten als Richtschnur herangezogen, so dass sich die Bebauung im Nordwesten des Plangebietes an das Höhenprofil der weiteren Schiefbahner Straße orientiert.

Erstes städtebauliches Konzept als Grundlage für den Bauungsplan Nr. 101 :



Dem durch die städtebauliche Planung aufkommende Stellplatzbedarf wird auf unterschiedliche Weise entgegengetreten. Neben einer Tiefgarage für die Bewohner und Kunden der beiden Mehrfamilienhäuser samt Dienstleistungsflächen, werden Stellplätze hauptsächlich auf den eigenen Grundstücken bzw. per Stellplatzbaulast in der unmittelbaren Umgebung hergestellt. Zusätzliche öffentliche Stellflächen werden im Straßenraum vorgesehen.

Auf der Grundlage dieses städtebaulichen Konzepts wurde der Bauungsplan Nr. 101 „Kleinenbroicher Straße“-Büttgen- entwickelt.

6 Planinhalt und Festsetzungen

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

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 101 „Kleinenbroicher Straße“-Büttgen- als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) wurde bewusst gewählt und hebt eine primäre bzw. im Wortlaut des § 4 Abs. 1 BauNVO „vorwiegende“ Wohnnutzung, ohne die bereits im Plangebiet vorhandenen Dienstleistungseinrichtungen (Bankfiliale) zu verdrängen, in den Vordergrund.

Die in den Ursrungsplänen festgesetzten Dorfgebiete sind im Zuge der Planaufstellung umgewandelt worden, da sie, in Anbetracht der für diese Gebiete nach § 5 BauNVO zulässigen Nutzungen, nicht mit dem angestrebten Charakter des zukünftigen (Wohn-)Quartiers überein zu bringen sind.

Die unter Punkt 4 beschriebenen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zur Förderung innerstädtischen Wohnens, bedürfen in diesem Zusammenhang nicht mehr der zusätzlichen Zulässigkeit von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe oder zugehöriger Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (Vgl. § 5 Abs. 1 BauNVO).

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

Die planzeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 101 „Kleinenbroicher Straße“ -Büttgen- begründen sich wie folgt:

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) auf ein wohnverträgliches Maß von 0,4 begrenzt und festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und wurde aus den Ursrungsplänen übernommen (Vgl. Punkt 3.3).

Durch die Festsetzung einer Obergrenze der GRZ soll sichergestellt werden, dass im Bereich der geplanten Einfamilien-, Doppelhaus- und Mehrfamilienhausbebauung eine aufgelockerte Bebauung mit entsprechendem Freiflächenanteil entsteht.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) entfällt für das Plangebiet. Weitere Begrenzungen für das im Geltungsbereich zulässige Maß der baulichen Nutzungen werden über die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlage

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eindeutig in der Planzeichnung festgesetzt. Generell wird für den gesamten Geltungsbereich die maximal zulässige Anzahl auf II festgesetzt. Lediglich ein Teilbereich des Baufensters auf dem Flurstück 508 (Gemarkung Büttgen, Flur 30) wird mit maximal III zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Als Eingangssituation in das Plangebiet und in räumlicher Nähe zur Haupteerschließungsstraße wurde hier

bewusst von den Festsetzungen der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und den im Umfeld geringeren Trauf- und Firsthöhen abgewichen.

Neben der GRZ und der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich über die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen über Normalhöhennull (NHN) als regulierende Maßnahmen begrenzt und in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt. Eine Regulierung über Höhenfestsetzungen erfolgt mit dem Ziel, die neu geplante Bebauung an das städtebauliche Umfeld anzupassen und einen angemessenen Übergang zwischen der vorhandenen Bestandsbebauung und den Neubauten zu gewährleisten. Obgleich im Plangebiet unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt wurden, wurde im Planungsprozess darauf geachtet, dass, vor allem im Bereich des angesprochenen Teilbereichs des Flurstück 508, Verschattungerscheinungen oder andere negative Auswirkungen auf den nördlichen Grundstücken weitestgehend reduziert und die Angrenzer geschont werden.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden weitestgehend aus altem Planrecht entwickelt, modifiziert und an die sich stellenden Planungserfordernisse eines innerstädtischen Wohnquartiers angepasst. Hierbei wurde darauf geachtet, noch aus altem Planrecht bestehende Anbauverpflichtungen zu bedienen. Wo es städtebaulich vertretbar ist, wurden zusätzliche Baufenster in den hinteren Grundstücksbereichen, vor allem entlang der Schiefbahner Straße, festgesetzt, so dass bei Bedarf weitere Optionen für eine Nachverdichtung gegeben sind.

Die Anzahl und Größe sowie die Position der Nebenanlagen werden über textliche Festsetzungen begrenzt, um einer zu großen Versiegelung des Plangebiets und einer störenden Häufung von Nebenanlagen, vor allem in den nicht rückwärtigen Grundstücksflächen, entgegenzuwirken.

Durch die textlichen Festsetzungen wird in den WA 1 Gebieten ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen bis zu 3,0 m in eingeschossiger Bauweise zur Errichtung eines Wintergartens oder einer Terrassenüberdachung zugelassen. Durch die Überschreitungsregelung soll die optimale Ausnutzung der Grundstücke bei gleichzeitiger individueller Ausgestaltung ermöglicht werden.

Für die WA 2 Baugebiete sind auskragende Bauteile wie z. B. Balkone oder Hauseingangsüberdachungen mit einer Tiefe von bis zu 1,50 m außerhalb der überbaren Flächen zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Damit soll aus städtebaulicher Sicht erreicht werden, dass einzelne Gebäudevorsprünge möglich sind, ohne die Stellung der Hauptbaukörper gemäß dem städtebaulichen Konzept zu verändern. Der Gebäudekubus (Geschosswohnungsbau) ist prägender als untergeordnete Gebäudeteile, so dass hier keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu vermuten sind.

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

Das Plangebiet wird primär über die Kleinenbroicher Straße an das bestehende Straßennetz angebunden. Zusätzlich gibt es im nordwestlichen Teil eine Erschließung über den Stichweg von der Schiefbahner Straße und im Osten eine Verbindung zur Saarlandstraße.

Die neu zu planenden Erschließungswege werden als öffentliche Verkehrsflächen, stellenweise mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, festgesetzt. Auf diesem Wege soll gewährleistet werden, dass ein Aufenthaltscharakter der Straßenräume nicht nur optisch/konstruktiv (Pflasterung anstatt Asphalt) sondern auch durch verkehrsberuhigende Regelungen in den Vordergrund tritt.

Westlich von der Kleinenbroicher Straße wird im Zuge der Planaufstellung eine Erschließung der dortigen Baufenster über einen Stichweg mit Quartiersplatzfunktion etabliert, welcher im weiteren Verlauf als Fuß- und Radweg in den angrenzenden Grünzug „Am Spielmannsfalter“ führt.

Östlich der Kleinenbroicher Straße wird eine Verkehrsfläche als Verbindung zur Saarlandstraße festgesetzt. Sie wird ebenfalls mit einer kleinen Platzfunktion ausgebildet.

Für die künftigen Neubauten müssen die notwendigen Stellplätze nach Bauordnung NRW (BauONRW) grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Neben den privaten Stellplätzen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen für öffentliche Stellplätze festgesetzt. Sie dienen der zusätzlichen Versorgung des Plangebietes für den Besucher- und Kundenverkehr.

6.5 Gestaltung und Pflanzsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.5.1 Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Dachform Satteldach (SD) festgesetzt. Dies dient primär der städtebaulichen Ordnung. Durch eine Orientierung an der umliegenden Bebauung wird ein einheitliches städtebauliches Bild generiert und ein Einfügen neuer baulicher Strukturen gewährleistet.

Resultierend aus der Festsetzung einer zwingenden Dachform werden in weiten Teilen des Plangebietes ebenfalls die Firstrichtungen festgesetzt. Dies geschieht hauptsächlich entlang öffentlicher Verkehrsflächen und auf den Grundstücken die erstmals einer Bebauung zugeführt werden. Bereiche in denen durch eine Hinterlandbebauung nachverdichtet wird, sind in der Wahl der Firstrichtung freigestellt.

6.5.2 Einfriedungen, Müllbehälter, Vorgärten

Aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht werden die Art und auch die Höhe von Einfriedungen geregelt und in den textlichen Festsetzungen festgesetzt. Dadurch wird die Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet und auf das Erscheinungsbild der neuen Bebauung hingewirkt, ohne dass überdimensionierte Einfriedungen zu einer qualitativen Beeinträchtigung des Wohngebietes führen.

Dies gilt ebenso für den Sichtschutz für Müllbehälter. Die Anzahl und Position der Müllsammelpunkte wurde in Abstimmung der Anzahl der Wohneinheiten, der durchschnittlichen Entfernung von den Wohneinheiten und der Anfahrbarkeit durch Abholfahrzeuge bestimmt.

Die Vorgärten sollen dauerhaft begrünt werden und von Schotter- und Gesteinsmaterial, bis auf die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen, frei gehalten werden. Dadurch soll einer Verödung der Bereiche vor den Einfamilienhäusern entgegen gewirkt und eine Durchgrünung des Baugebietes gefördert werden.

7

Umweltbelange in der Planung, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

7.1 Voraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Kleinenbroicher Straße“ -Büttgen- dient sowohl der Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen als auch der städtebaulichen Nachverdichtung. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von weniger als 20.000 qm umfasst und übrige Voraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, wird das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

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

7.2 Artenschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Artenschutzprüfung

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

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 19.200 m² und unterteilt sich in unterschiedlich strukturierte Bereiche. Neben Wohn- und Gewerbebebauung sowie einer in der Zwischenzeit abgerissenen alten Hofanlage umschließt der Geltungsbe-

reich eine 3.800 m² große junge Wiesenbrache und eine 3.300 m² große Ackerfläche. Die Hausgärten sind größtenteils als Ziergärten angelegt. Am Rand des Gewerbegrundstücks sowie südlich der Hofanlage haben sich kleinere Gebüsche aus heimischen und nichtheimischen Sträuchern entwickelt. Als ökologisch wertgebende Gehölze sind 5 ältere Obstbäume an der Hofanlage, auf dem südwestlichen Wohngrundstück sowie an der Kleinenbroicher Straße zu benennen. Der überwiegende Teil der Gehölze auf dem Grundstück der Hofanlage wurde noch vor Beginn des Vogelschutzzeitraums gerodet.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschlossenen Ortslage und ist von Wohnbebauung, öffentlicher Verkehrsfläche und einem Grünzug im Westen umgeben.

Wirkfaktoren

Die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann folgende Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten europäischen Vogel- und Fledermausarten haben:

Zerstörung oder Beschädigung von Lebensstätten durch Inanspruchnahme

Zur Zerstörung oder Beschädigung von Lebensstätten kann es im Zuge der Inanspruchnahme der noch unbebauten Flächen, bei Rück- bzw. Umbau bestehender Gebäude sowie der Rodung von Gehölzen kommen.

- Ackerfläche und Wiesenbrache

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Überbauung der bestehenden Freiflächen. Da sie als Lebensstätten für Offenlandarten ungeeignet sind und auch keine essentiellen Nahrungsräume darstellen, treten keine Verbotstatbestände ein.

- Gebäude

Insbesondere durch den Abriss der Hofanlage, aber auch bei Rück- oder Umbau weiterer Bestandsgebäude, können Lebensstätten von gebäudebewohnenden Fledermäusen oder gebäudebrütenden Vogelarten betroffen sein. Auch kann es zu Tötungen von Individuen kommen. Die Hofanlage ist deshalb vor dem Abbruch von dem Biologen Oliver Tillmanns untersucht worden (s. Anlage).

- Gehölzbestände

Die Entnahme von Bäumen und Sträuchern kann zum Lebensraumverlust von europäischen Vogelarten führen. Des Weiteren sind Quartierverluste von Fledermausarten nicht auszuschließen, wenn ältere Laubbäume mit Höhlen- und Spaltenquartieren von der Rodung betroffen sind. Die Rodung von Gehölzen kann neben einem Lebensraumverlust auch mit einer Tötung von Individuen verbunden sein. Horste sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Artenspektrum

Aus der Abfrage des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in NRW“ (LANUV NRW 2016) für die Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“, „Äcker“, „Brachen“, „Gebäude“ und „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ (Quadrant 4 im Messtischblatt 4705) ergibt sich das potentielle Vorkommen der folgenden planungsrelevanten Arten (s. Tabelle).

Im Fundortkataster des LANUV @infos sind für das Plangebiet keine Funde verzeichnet, was ein Vorkommen planungsrelevanter Arten jedoch keinesfalls ausschließt.

Art	Status		Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		
Säugetiere			
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G
Vögel			
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Alauda arvensis	Feldlerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U ₁
Anthus trivialis	Baumpieper	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Asio otus	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Athene noctua	Steinkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G ₁
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Coturnix coturnix	Wachtel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Cuculus canorus	Kuckuck	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U ₁
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Dryobates minor	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U
Perdix perdix	Rebhuhn	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S
Streptopelia turtur	Tureltaube	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Tyto alba	Schleiereule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G
Vanellus vanellus	Kiebitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U ₁

Vorkommen der Arten im Plangebiet und mögliche Konflikte

Neben der im Fachinformationssystem verzeichneten Zwergfledermaus ist im Plangebiet das Vorkommen weiterer Fledermausarten möglich.

Ausgeschlossen werden kann ein Vorkommen von Offenlandarten (Feldlerche, Rebhuhn, Kiebitz, Wachtel), da es sich sowohl bei der Ackerfläche sowie der Wiesenbrache um sehr kleine und isoliert im Ortsgebiet liegende Restflächen handelt, die von allen Seiten von Bebauung bzw. Straßen eingeschlossen sind.

Die weiteren Arten – und damit der überwiegende Teil der Arten – ist hinsichtlich der Lebensraumansprüche an Gehölzstrukturen bzw. Gebäude gebunden. Da es sich insgesamt um ein kleines und strukturarmes Gebiet handelt innerhalb der geschlossenen Ortslage und nur kleinflächige Gehölzstrukturen vorhanden sind, können folgende Arten ausgeschlossen werden:

- Sperber, Baumpieper, Mäusebussard (Gebiet zu klein, zu strukturarm, im Siedlungsbereich gelegen),
- Steinkauz, Kuckuck, Feldsperling (zu klein für Nahrungshabitat, Nahrungsbedingungen zu schlecht),
- Kleinspecht, Nachtigall, Turteltaube (Gehölzstrukturen zu kleinflächig).
- Der Waldkauz könnte im Plangebiet als Nahrungsgast auftreten. Es handelt sich aufgrund der Gebietsgröße jedoch nicht um einen essentiellen Teil des Nahrungshabitats.

Eine Betroffenheit folgender planungsrelevanter Arten kann nicht ausgeschlossen werden:

Arten	Fortpflanzungs- und Ruhestätte	potentielle Konflikte
Fledermäuse		
Zwergfledermaus, weitere Arten	Spalten und Höhlen an Bäumen, Nischen und Hohlräume in Gebäuden	Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) bei Rück- oder Umbau von Gebäuden sowie Baumrodungen
Planungsrelevante Vogelarten		
Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Turmfalke, Schleiereule	Vogelarten, die am oder im Gebäude brüten, v.a. bei Hofanlage möglich	Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) bei Rück- oder Umbau von Gebäuden
Waldohreule	Konifere im Hausgarten	nicht von den Festsetzungen des B-Plans betroffen
Nicht planungsrelevante Vogelarten („Allerweltsarten“)		
europäische Brutvogelarten wie Amsel, Blau- und Kohlmeise	Vogelarten, die in Gehölzen brüten sowie in Gebäudenischen	Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) bei Rück- oder Umbau von Gebäuden sowie Baumrodungen

Das Grundstück „Kleinenbroicher Straße 1“ wurde am 20.02.17 vor dem Abbruch der Hofanlage und der Rodung der Gehölze von dem Biologen Oliver Tillmanns auf das

Vorkommen von geschützten Arten überprüft. Hinsichtlich der Fledermausarten ergaben sich keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen oder das Vorhandensein regelmäßig genutzter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten. An der Decke eines Stallgebäudes wurden 5 alte Rauchschnalbenester festgestellt. Der Zustand der Nester zeigte aber, dass diese bereits mehrere Jahre nicht mehr genutzt werden. Außer einem letztjährigen Nest eines Zaunkönigs konnten keine Hinweise auf das Vorkommen weiterer Gebäudebrüter oder anderer Vogelarten festgestellt werden (Anlage: Kontrollbegehung zur Erfassung von geschützten Arten und artenschutzrechtliche Kurzeinschätzung, Dipl.-Biol. Oliver Tillmanns).

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung.

Im Genehmigungsverfahren für Gebäuderück- oder Umbauten sind weitere Ermittlungen hinsichtlich des Vorkommens gebäudenutzender Brutvogel- und Fledermausarten notwendig. Ebenso bedarf eine Rodung von Höhlenbäumen, die zur Verwirklichung des Baurechts ggf. erforderlich wird, einer ökologischen Baubegleitung. Ggf. erforderliche Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind in der Abbruch- bzw. Baugenehmigung zu bestimmen. Diese Maßnahme dient der Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG.

Bei Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie der ggf. erforderlich werdenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist die Umsetzung der Planung aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig zu bewerten.

7.3 Baumbestände

Im Geltungsbereich der gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 6 „Kleinenbroicher Straße/Schiefbahner Straße, Blatt 7“ –Büttgen- und Nr. 10 „Wattmannstraße, Blatt 1“ -Büttgen- gibt es keine festgesetzte Bepflanzung. Im Zuge des Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 101 „Kleinenbroicher Straße“ -Büttgen- wurden die vorhandenen Baumbestände soweit erhaltenswert im weiteren Bauleitplanverfahren festgesetzt. Zusätzlich werden weitere Maßnahmen für ein ansprechendes Stadtgrün (u. a. dauerhafte Begründung der Vorgärten, vgl. 6.6) ergriffen.

7.4 Schalltechnische Auswirkungen

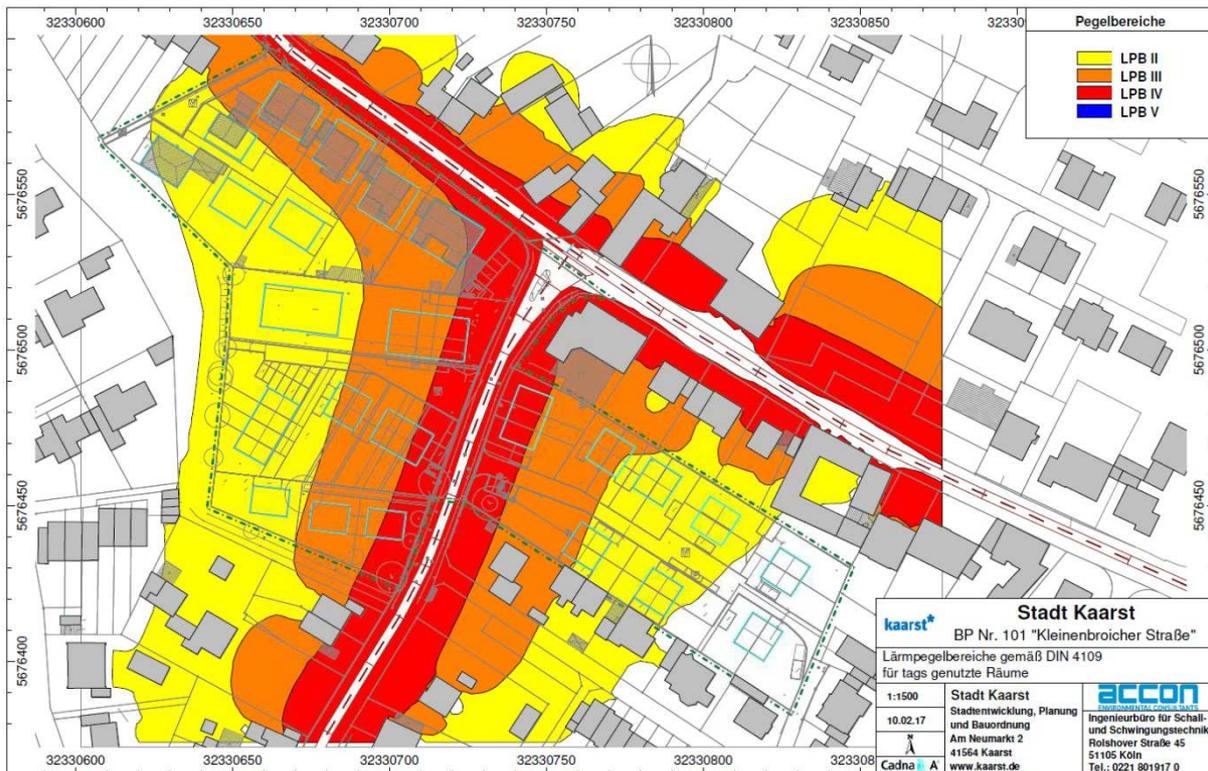
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festgesetzt werden.

Dies ergibt sich aus der baugesetzlichen Vorgabe gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit so wie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde deshalb von der Accon Köln GmbH im Auftrag der Stadt Kaarst eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 101 „Kleinenbroicher Straße“ -Büttgen- angefertigt.

Darstellung Lärmpegelbereiche für tags genutzte Räume (ohne Maßstab):



Das Ergebnis der Untersuchung mit Stand 10.02.2017 zeigt, dass im Plangebiet durch den Straßenverkehr insbesondere zur Nachtzeit Lärmimmissionen über den Orientierungswerten zu erwarten sind und demnach Vorkehrungen zum Schallschutz ergriffen werden müssen. Dies geschieht über die planzeichnerische Festsetzung der Lärmpegelbereiche II – IV gemäß DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ und den daraus resultierenden baulichen Anforderungen an den passiven Schallschutz bzw. die Luftschalldämmung.

Für Schlafräume sind bspw. ab dem Lärmpegelbereich III schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ können die Gebäude mit internen Lüftungsein-

richtungen (Niedrigenergiehäuser) ausgestattet werden, so dass auf ein Öffnen der Fenster zu Lüftungszwecken in der Nachtzeit verzichtet werden kann.

Die exakte Festlegung der Anforderungen an die Bauteile im Zuge eines passiven Schallschutzes erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, da die Bauausführung, Raummaße, Position der Fensteröffnungen und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen.

Auch für die Außenwohnbereiche (z.B. Gärten) sind Anforderungen, wenn auch nicht in dem Maße wie für Innenräume, tagsüber zu stellen. Im zentralen Plangebiet liegen die Immissionspegel bei der vorgesehenen Bebauung tags unter den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für WA-Gebiete. Hier ist demzufolge mit vertretbaren Belastungen zu rechnen. Innerhalb einer Entfernung von ca. 30m zur Kleinenbroicher Straße werden die Orientierungswerte überschritten. Sofern Freibereiche von hohen Belastungen betroffen sind, kann für Terrassen eine Minderung durch Terrassenwände mit einer Höhe von 2 m erzielt werden.

Unter Bezugnahme auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes zum Flughafen Berlin-Schönefeld (Urt. V. 16.03.2006, a. a. O., BVerwGE 125, 212 ff., Rn. 362, 368) hat das OVG NRW in seinem Urteil vom 16.03.2008 -7 D 34/07.NE- zum zulässigen Dauerschallpegel für Außenwohnbereichsflächen ausgeführt, dass Dauerschallpegel bis zu 62 dB(A) hinnehmbar seien, da dieser Wert die Schwelle markiere, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten seien.

Derart hohe Belastungen sind bis zu einem Abstand von 8 m zur Straßenbegrenzungslinie der Kleinenbroicher Straße festzustellen.

Geeignete Schallschutzmaßnahmen für die betroffenen Freibereiche werden ebenfalls im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens getroffen.

8 Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist über das vorhandene Kanalsystem (Mischkanalisation) der Stadt Kaarst zu entwässern. Begründet wird diese Entscheidung wie folgt:

Bei dem Bebauungsplan Nr. 101 "Kleinenbroicher Straße" handelt es sich um einen klassischen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Ziel ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine zeitgemäße Nachverdichtung in Form eines innerstädtischen Wohnquartiers samt der benötigten Verkehrsflächen im Ortsteil Vorst. Hierfür sollen, neben einer ange-

messenen Verdichtung baulicher Strukturen, hauptsächlich bisher landwirtschaftlich genutzte oder brachliegende Flächen durch Wohnbebauung umgenutzt oder reaktiviert werden (Vgl. Punkt 4 der Begründung zum Bauungsplan Nr. 101).

Weite Teile des Geltungsbereichs des Bauungsplanes Nr. 101 sind im Wortlaut des § 44 Abs. 1 LWG erstmals vor dem 01.01.1996 „bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen“ worden, so dass die Vorgaben des im Regelfall anzuwendenden § 55 Abs. 2 WHG, Niederschlagswasser „ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten“, nicht herangezogen werden können. Zusätzlich wird der Bauungsplan Nr. 101 aus bestehendem Planrecht entwickelt, d. h. es gibt bereits ein qualifiziertes Planrecht im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB, durch das u. a. auch überbaubare Grundstücksflächen bereits ausgewiesen und festgesetzt sind. Mit dieser planungsrechtlichen und baulichen Erschließung wurde auch das örtliche Entwässerungssystem seiner Zeit ausgebaut und im Jahr 1991 sehr aufwendig, einschl. des Baues eines Regenrückhaltebeckens, saniert. Es erschließt den Geltungsbereich unmittelbar. Das vorhandene Entwässerungssystem (Mischsystem) ist seit der Sanierung ausreichend dimensioniert, um sowohl den Anforderungen des geltenden als auch des sich in Aufstellung befindlichen Planrechts zu genügen und eine problemlose Niederschlagswasserbeseitigung in die Mischwasserkanalisation zu gewährleisten.

Des Weiteren verweist die Stadt Kaarst auf die Empfehlungen des geotechnischen Gutachtens zur Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 101 „Kleinenbroicher Straße“ -Büttgen- vom 10.02.2017.

Angefertigt wurde das Gutachten durch die Firma Grüning Consulting GmbH mit Sitz in Düsseldorf. In Auftrag gegeben durch die Gert Lichius Baubetreuungs GmbH & Co. KG, ihrerseits Grundstückseigentümerin im Plangebiet, bezieht es sich ausschließlich auf die Grundstücke im Besitz der Firma Gert Lichius.

Entgegen der erläuterten Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes empfiehlt das geotechnische Gutachten aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen und der damit verbundenen Risiken, auf die Errichtung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu verzichten und eine Einleitung in das vorhandene öffentliche Kanalnetz vorzusehen.

Dies wird wie folgt begründet:

Aufgrund der Lage des Baugebiets in einem Wasserschutzgebiet ist eine Versickerung über die belebte Bodenzone, d.h. in Form von Versickerungsmulden, anzustreben und vermutlich als Grundlage für eine behördliche Genehmigung erforderlich. Da die oberflächennahe schluffige Deckschicht jedoch eine zu geringe Durchlässigkeit aufweist, wäre die Errichtung von kombinierten Mulden-Rigolen-Elementen vorzusehen.

Der für die Planung zugrunde zu legende mittlere höchste Grundwasserstand muss mit Blick auf die mittelfristig zu erwartende Einstellung der Sumpfungmaßnahmen durch die Rheinbraun festgelegt werden, womit die Prognose der Rheinbraun und damit ein Grundwasserstand bei ca. 38,25 m NN bzw. ca. 1,5 m unter GOK anzunehmen ist. Dieser Flurabstand reicht für den erforderlichen Aufbau einer Versickerungsanlage, deren Bauhöhe sich aus (Muldentiefe + humose Bodenauflage + Rigolenkörper + 1 m Sickerraum) ergibt, nicht aus.

Darüber hinaus muss die Rigole für eine ausreichende Versickerungsleistung nach DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef 2005) bis in die schluffige Deckschicht unterlagernden Sande einbinden. Damit ergeben sich je nach Position notwendige Höhenlagen der Rigolensohlen im Bereich bzw. unterhalb des o.a. zugrunde zu liegenden Grundwasserstands. Örtlich würde der Abstand von in die Feinsande einbindenden Rigolen bereits zum derzeitigen Grundwasserstand das Mindestmaß von 1 m unterschreiten.

Wie dargestellt stehen der ortsnahen Versickerung des Niederschlags wasserwirtschaftliche Belange (ungeeigneter Boden, kein ortsnahes Gewässer zur direkten Einleitung) entgegen. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher über die vorhandene Mischkanalisation einzuleiten und abzuführen.

Da die übrigen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits vor dem 01. Januar 1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden, kann das dort anfallende Niederschlagswasser über die bestehende Mischkanalisation entwässert werden.

9

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

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, durch Beschluss am 23.08.16, verzichtet.

Der Bevölkerung wurde gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit gegeben, sich in der Zeit vom 18.09.2016 bis einschließlich 30.09.2016 die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Rathaus Büttgen zu informieren.

Die Offenlage im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Sitzung des PVA am 21.03.2017 beschlossen worden. Der Planentwurf mit textlichen Festsetzungen und

Begründung und alle vorliegenden Gutachten konnten in der Zeit vom 06.04.2017 bis einschließlich 11.05.2017 von der Öffentlichkeit eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig beteiligt worden. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit wurden abgewogen.

10 Kennzahlen und Daten

10.1 Flächenbilanz

Fläche	Größe in m ²
Gesamtes Bauungsplangebiet	19.212,64m ²
Bauland westlicher Bereich	11.360,29m ²
Bauland östlicher Bereich	5.072,63m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	2.779,72m ²
Öffentliche Grünfläche	keine

10.2 Wohneinheiten

Im Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 101 „Kleinenbroicher Straße“ - Büttgen- wurde auf eine Festsetzung zur Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl von Wohneinheiten verzichtet. Stattdessen wurde über Festsetzungen, wie überbaubare Grundstücksfläche, First- und Traufhöhen und die Grundflächenzahl versucht, Entwicklungsraum für eine verträgliche Anzahl von Wohneinheiten zu schaffen. Überschlägig werden ca. 53 neue Wohneinheiten entstehen.

10.3 Stellplätze

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den städtischen Grundstücken werden insgesamt 14 öffentliche Stellplätze hergestellt. Sie dienen der zusätzlichen Versorgung des Plangebietes mit Parkraum für den Besucher- und Kundenverkehr.

Kaarst, den 04.07.2017
Im Auftrag

gez.

Bruno Schnur
Bereichsleiter