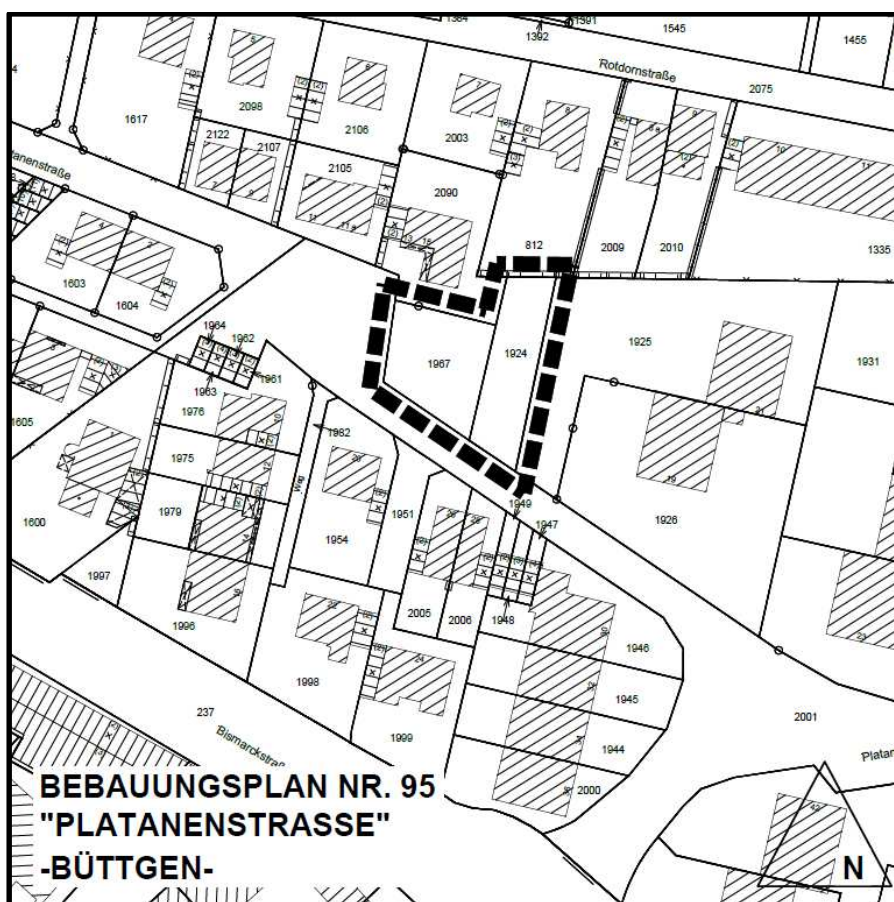




* Bauleitplanung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 95 „Platanenstraße“ - Büttgen -



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans
2.	Abgrenzung des Plangebietes
2.1	Räumlicher Geltungsbereich
2.2	Beschreibung des Plangebietes
3.	Bestehende planerische Vorgaben und übergeordnete Planungen
3.1	Regionalplanung Düsseldorf (RPD)
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)
3.3	Bei Aufstellung rechtskräftige Bebauungspläne
4.	Ziele und Zweck des Bebauungsplanes
5.	Städtebaulicher Entwurf
6.	Planinhalt und Festsetzungen
6.1	Art der baulichen Nutzung
6.2	Maß der baulichen Nutzung
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlage
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen
6.4	Verkehr, Erschließung, Stellplätze
6.5	Gestaltung und Pflanzsetzungen
6.5.1	Einfriedungen, Fassaden, Müllbehälter, Vorgärten
6.5.2	Gestaltung der Vorgärten und rückwärtigen Grundstücksbereiche
7.	Umweltbelange in der Planung, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen
7.1	Voraussetzungen § 13a BauGB
7.2	Artenschutz
7.3	Schalltechnische Auswirkungen
8.	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

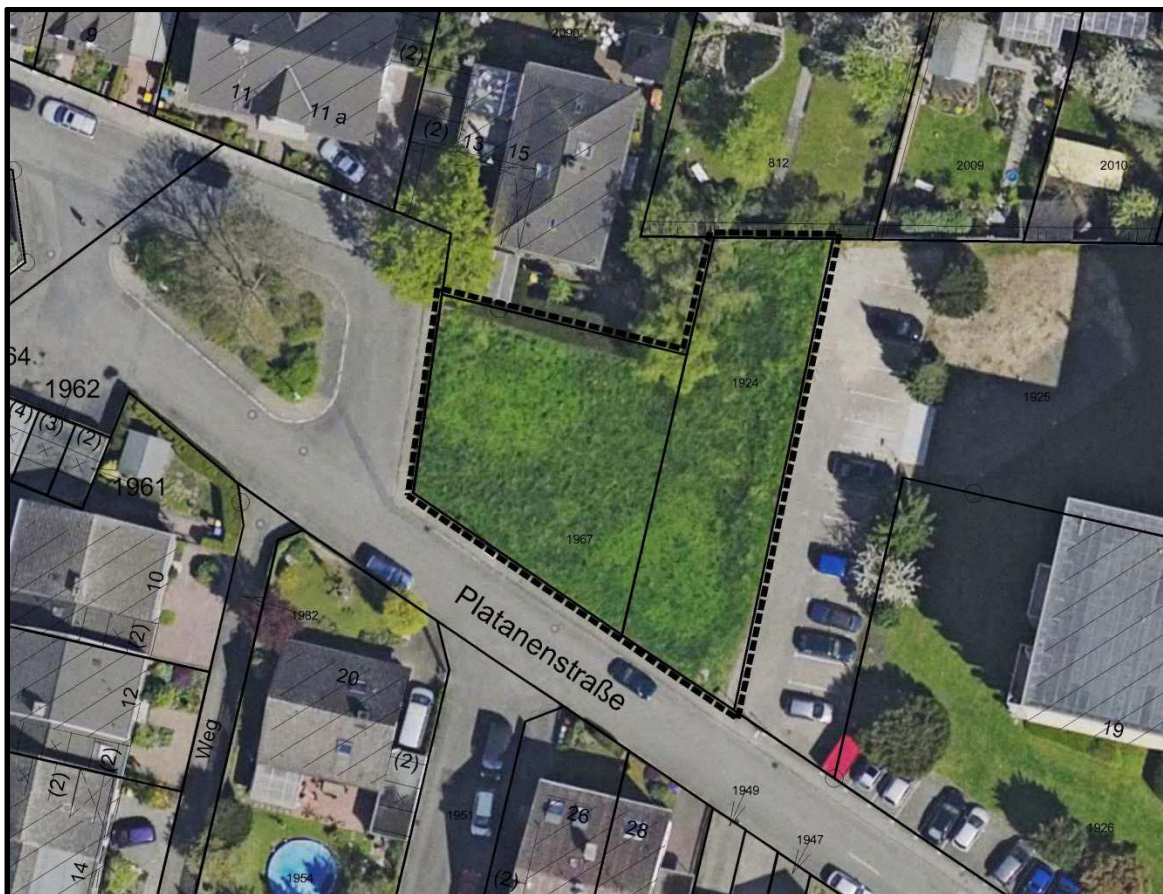
1

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Platanenstraße“ -Büttgen- im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist in der Sitzung des PVA am 12.03.2014 beschlossen worden. In gleicher Sitzung wurde durch Beschluss von der frühzeitigen Beteiligung und Erörterung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1, § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um die Realisierung von Geschosswohnungsbau an der Platanenstraße im Ortsteil Holzbüttgen durch ein entsprechendes Planrecht zu ermöglichen. Hierfür werden die freistehenden Flächen, welche nach altem Planrecht als Flächen für Stellplätze festgesetzt sind, für eine neue Nutzung planungsrechtlich vorbereitet und verbindlich geregelt.

Luftbild und Geltungsbereich :



Die Festsetzungen der gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 14 „Holzbüttgen Mitte, Blatt 3“ -Büttgen-, rechtskräftig seit dem 12.09.1970, und Nr. 38 „Bismarkstraße / Ecke Kaarster Straße“ -Büttgen-, rechtskräftig seit dem 09.02.1974, stehen der geplanten Wohnbebauung entgegen. Hier ist die Schaffung eines einheitlichen Planrechtes notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Plata-

nenstraße“ -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 Wohnnutzung
- Regelung der Bebaubarkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2

Abgrenzung des Plangebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

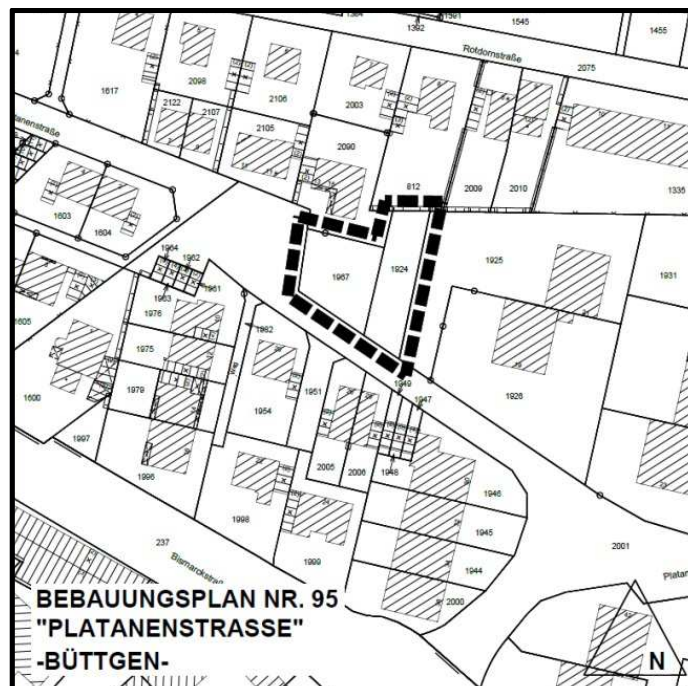
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 „Platanenstraße“ -Büttgen- wird

im Norden durch die Wohnbebauung an der Rotdornstraße,
im Osten durch die Stellflächen an der Platanenstraße,
im Süden und Westen durch die Platanenstraße
und im Nordwesten durch die Wohnbebauung an der Platanenstraße

begrenzt.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Gemarkung Büttgen, Flur 8, Flurstücke 1924 und 1967. Die genaue Abgrenzung ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 95 „Platanenstraße“ -Büttgen-:



2.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Platanenstraße im Kaarster Stadtteil Holzbüttgen und ist zu allen Seiten von Wohnbebauung oder öffentlichen Verkehrsflächen umgeben. Der zu überplanende Bereich umfasst eine Fläche von ca. 751 qm. Gegenwärtig ist die Fläche ungenutzt und liegt brach.

Ein Supermarkt an der Königstraße als Möglichkeit zur Nahversorgung befindet sich fünf Gehminuten vom Plangebiet. Das Nebenzentrum Holzbüttgen an der Kaarster Straße mit einer Auswahl an Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen befindet sich zehn Gehminuten östlich vom Plangebiet.

Der zu überplanende Bereich ist durch die Taxibuslinie 861 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Linie bindet das Plangebiet über zwei Haltestellen der Regiobahn (Kaarster Bahnhof, IKEA Kaarst) in wenigen Fahrminuten an den regionalen Fernverkehr Richtung Neuss/Düsseldorf an. Eine dritte Haltestelle (Mitte/ Holzbüttgen) ist in fünf Gehminuten zu erreichen.

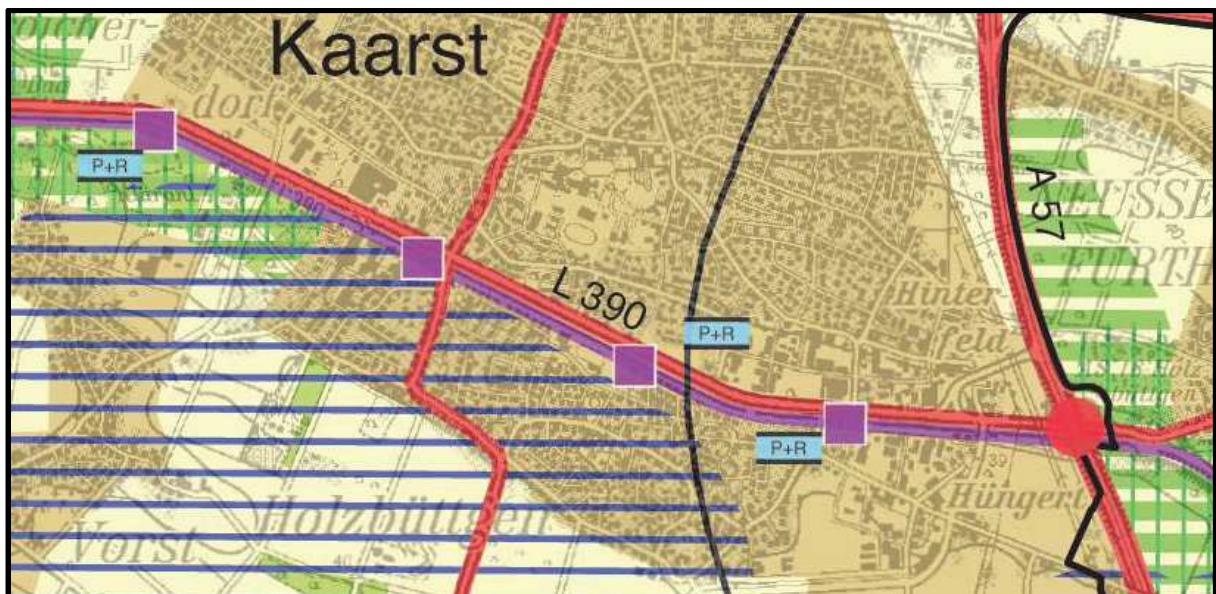
3

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 aus. Daneben enthält der Regionalplan eine Darstellung der Flächen für Grundwasser- und Gewässerschutz. Die Ausweisung ist auch für den in Aufstellung befindlichen Regionalplan Düsseldorf geplant.

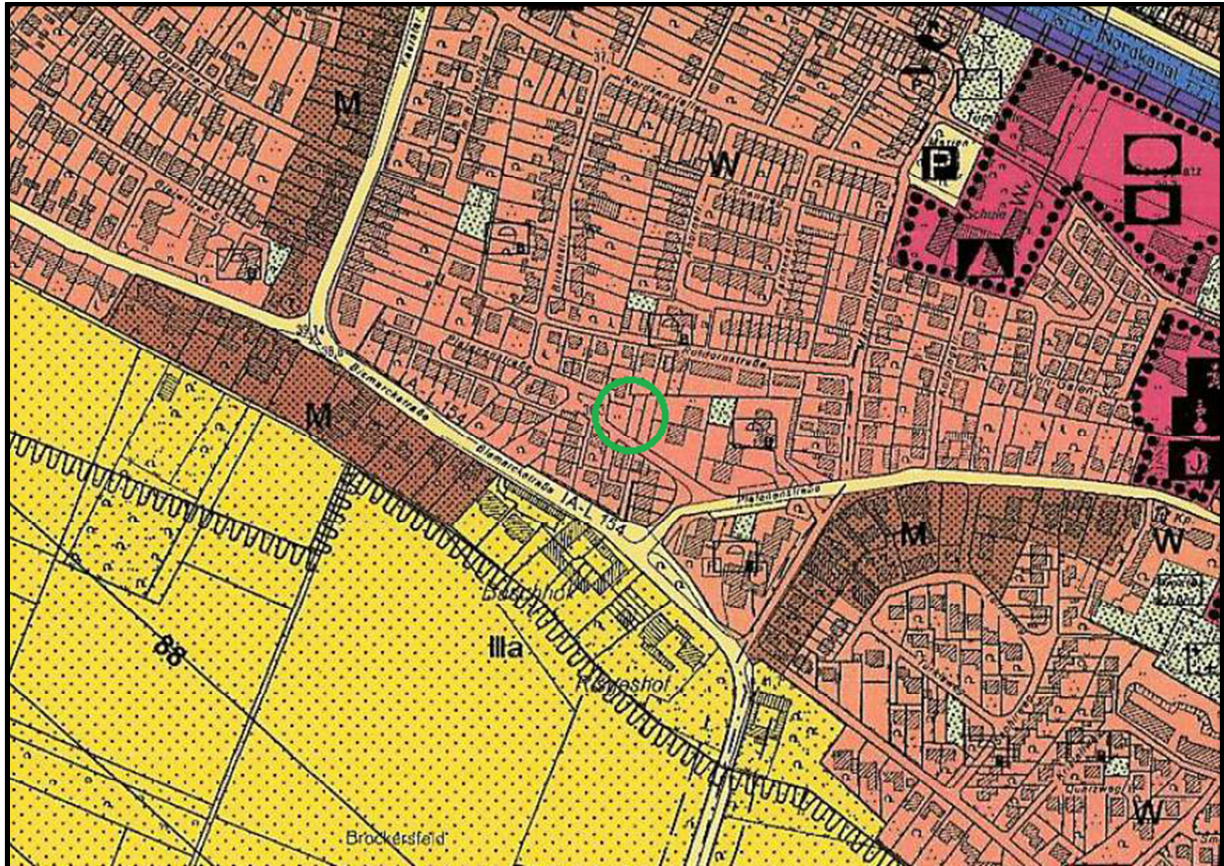
Ausschnitt Regionalplan:



3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst aus dem Jahre 1982 als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Im Bebauungsplan Nr. 95 ist die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) vorgesehen. Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan:

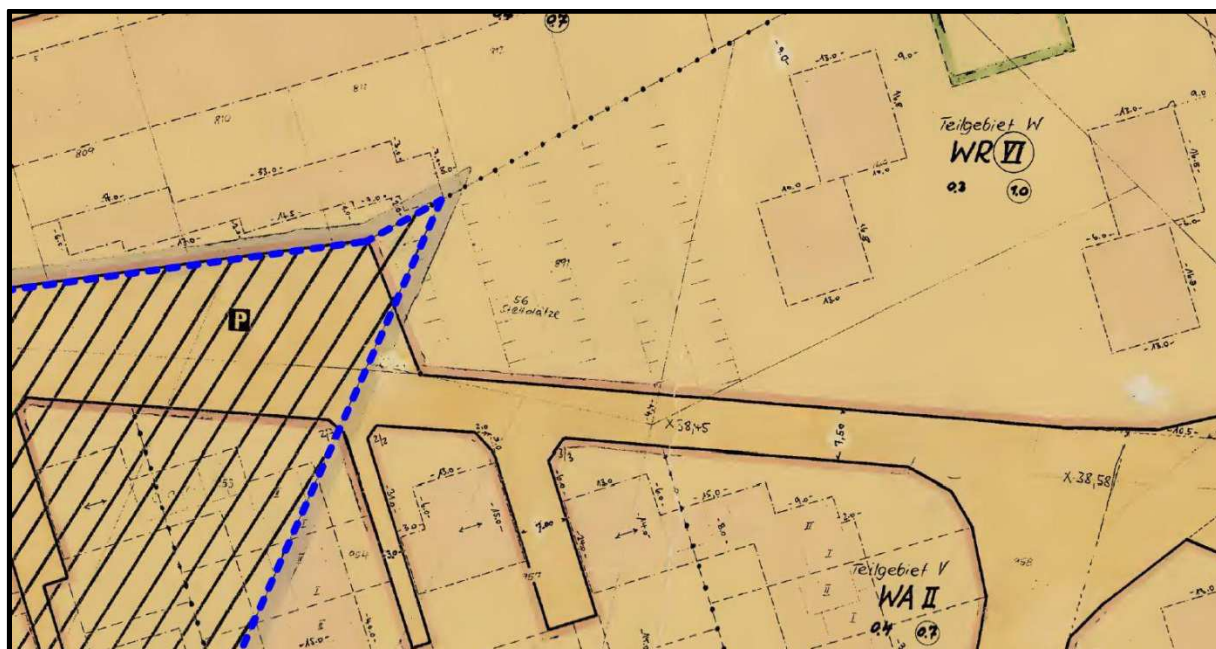


3.3 Bei Aufstellung rechtskräftige Bebauungspläne

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 „Platanenstraße“ -Büttgen- werden Teile folgender rechtskräftiger Bebauungspläne überplant:

- Bebauungsplan Nr. 14 „Holzbüttgen Mitte, Blatt 3“ -Büttgen-, rechtskräftig seit dem 12.09.1970 (Abbildung Seite 7 ohne Maßstab)
- Bebauungsplan Nr. 38 „Bismarckstraße/ Ecke Kaarster Straße“ –Büttgen-, rechtskräftig seit dem 09.02.1974 (Abbildung Seite 7 ohne Maßstab)

Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 14 „Holzbüttgen Mitte, Blatt 3“ –Büttgen-



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 38 „Bismarckstraße/ Ecke Kaarster Straße“ –Büttgen-



4

Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 95 „Platanenstraße“ -Büttgen- verfolgt das **Ziel**, eine planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung an der Platanenstraße in Holzbüttgen zu schaffen. Hierfür sollen brachliegende Flächen durch eine Wohnbebauung umgenutzt und reaktiviert werden.

Die Stadt kommt, in Anbetracht des stetig wachsenden Wohnraumbedarfs, Ihrer Aufgabe nach, in diesem Bereich selbst aktiv bauleitplanerisch tätig werden. In Ihrer Funktion als Planungshoheit im Gemeindegebiet, erfüllt sie ihren nach § 1 Abs. 3 BauGB übertragenen Auftrag Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan 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,
- Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu treffen, insbesondere eine Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe der Wohngebäude

Bei dem Bebauungsplan Nr. 95 „Platanenstraße“ -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

Der Bebauungsplan Nr. 95 „Platanenstraße“ -Büttgen- wurde auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes entwickelt, welches mit dem Ziel erarbeitet wurde, brachliegende Flächen an der Platanenstraße zu reaktivieren und einer Wohnnutzung zuzuführen. Die beiden ausgearbeiteten Entwürfe sehen für das Plangebiet eine Bebauung durch zwei Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbau vor. Als Wohngebäude mit II bzw. III Vollgeschossen bilden sie in ihrem Höhenprofil einen Übergang zwischen den höheren Gebäuden im Osten und der umliegenden Einfamilien- und Doppelhausbebauung im Westen. Darüber hinaus sollen Flächen für Nebenanlagen auf den Flurstücken vorgesehen werden, um weitere Abstellflächen für Fahr-

Städtebauliches Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 95 (Variante A):



Städtebauliches Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 95 (Variante B):



räder oder ähnliches vorhalten zu können. Der zentrale Unterschied der beiden städtebaulichen Konzepte ist die Entscheidung, ob die zur Deckung des anfallenden Stellplatzbedarfes erforderlichen Stellplätze oberirdisch unter Einbeziehung des Nachbargrundstücks oder in Form einer Tiefgarage nachgewiesen werden (Vgl. 6.5) und die daraus resultierende veränderte Lage der Gebäude auf den Flurstücken.

6

Planinhalt und Festsetzungen

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

Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 95 „Platanenstraße“ -Büttgen- als Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des §3 BauNVO festgesetzt. Dies geschieht mit der Absicht, den hier vorgesehenen Geschosswohnungsbau planungsrechtlich zu ermöglichen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dem Charakter der umliegenden Wohngebiete und fügt sich in die Umgebung ein.

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 95 „Platanenstraße“ -Büttgen- begründen sich wie folgt:

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in erster Linie über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Durch diese Festsetzung einer Obergrenze der GRZ soll sichergestellt werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein angemessenes Maß an Bebauung mit entsprechendem Freiflächenanteil entsteht.

Entsprechend des § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl für reine Wohngebiete (WR) mit 0,4 festgesetzt. Zu erwartende Überschreitungen durch oberirdische Stellflächen, Garagen oder Zufahrten werden durch den § 19 Abs. 4 BauNVO abgedeckt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird daher zusätzlich, im Sinne des § 16 Abs. 2 BauNVO, über die Anzahl der Vollgeschosse bzw. die Höhe der baulichen Anlage festgesetzt (Vgl. 6.2.2).

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlage

Eine weitere Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Plangebiet sowohl über die Festsetzung der Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als auch über die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über Normalhöhennull (NHN) getroffen und in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt.

Eine Regulierung über Höhenfestsetzungen und die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse erfolgt mit dem Ziel, die neu geplante Bebauung bezüglich der Höhenentwicklung an das städtebauliche Umfeld anzupassen. Auf diese Weise wird auch ein angemessener Übergang von der vorhandenen 19 m hohen Bestandsbebauung im Osten des Plangebietes hin zur westlich gelegenen Einfamilien- und Doppelhausbebauung gewährleistet.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden nicht aus dem ursprünglichem Planrecht entwickelt, sondern im Hinblick an die sich stellenden Planungserfordernisse einer sich nachträglich einfügenden Wohnbebauung entwickelt und festgesetzt.

Die Anzahl und Größe sowie die Position der Nebenanlagen werden planzeichnerisch begrenzt, um einer zu großen Versiegelung des Plangebiets und einer störenden Häufung von Nebenanlagen entgegenzuwirken. Neben diesen Beschränkungen bietet diese Festsetzung aber auch Möglichkeiten Nebenanlagen wie beispielsweise Abstellmöglichkeiten oder Fahrradschuppen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen und nicht generell auszuschließen.

Für den geplanten Geschosswohnungsbau sind Balkone mit einer Tiefe bis zu 1,50m außerhalb der überbaren Grundstücksflächen zulässig. Aus städtebaulicher Sicht wird so erreicht, dass einzelne Gebäudevorsprünge möglich sind ohne die Stellung der Hauptbaukörper gemäß dem städtebaulichen Konzept zu verändern. Der Gebäudekubus der Gebäude (Geschosswohnungsbau) ist prägender als untergeordnete Gebäudeteile.

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

Das Plangebiet wird über die Platanenstraße erschlossen. Sie ist nicht Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Für eine zukünftige Bebauung müssen die notwendigen Stellplätze nach § 51 Bauordnung NRW (BauONRW) grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Den Bauherren ist es freigestellt, die erforderlichen Stellplätze oberirdisch oder in einer Tiefgarage nachzuweisen.

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

6.5.1 Einfriedungen, Fassaden, 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 gewährleistet und auf das Erscheinungsbild der neuen Bebauung hingewirkt, ohne dass überdimensionierte Zäune zu einer Beeinträchtigung der Gestaltung führen.

6.5.2 Gestaltung der Vorgärten und rückwärtigen Grundstücksbereiche

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 der zu erwartenden Bebauung entgegengewirkt 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)

Da der Bebauungsplan Nr. 95 „*Platanenstraße*“ -Büttgen- für die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. die Nachverdichtung aufgestellt wurde, wird das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der verfügbaren umweltbezogenen Stellungnahmen und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB abgesehen.

7.2 Artenschutz

Aus den Artenschutzbestimmungen der § 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung. Beim Plangebiet handelt es sich um eine ca. 750 m² große Wiesenfläche, die von allen Seiten von Wohnbebauung oder öffentlicher Verkehrsfläche umgeben ist. Gehölze sind nicht vorhanden.

Aus der Abfrage des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in NRW“ (LANUV NRW 2016) für die Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ (Quadrant 4 im Messtischblatt 4705) ergibt sich das potentielle Vorkommen der folgenden planungsrelevanten Arten:

Art		Status
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	
Säugetiere		
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Art vorhanden
Nyctalus noctula	Abendsegler	Art vorhanden
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden
Vögel		
Accipiter gentiler	Habicht	sicher brütend
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend
Athene noctua	Steinkauz	sicher brütend
Cuculus canorus	Kuckuck	sicher brütend
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend
Oriolus oriolus	Pirol	sicher brütend
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend
Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend

Aufgrund der Lebensraumsansprüche dieser Arten, kann eine Brut im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der überwiegende Teil der Arten ist hinsichtlich der Bruthabitate an Gehölzstrukturen bzw. Gebäude gebunden. Das Rebhuhn als Offenlandart ist aufgrund der isolierten Lage der Fläche auszuschließen. Das Plangebiet könnte einzelnen Arten lediglich als nicht essentieller Teil des Nahrungsraumes dienen. Gleiches gilt für die sog. „Allerweltsarten“ (wie Amsel, Meisen).

Die vorhabensbedingte Baufeldräumung sowie die Bebauung der Wiese lösen somit keine artenschutzrechtlichen Konflikte nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aus. Die Umsetzung der Planung ist als zulässig zu bewerten. Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen wie eine Bauzeitenregelung sind nicht erforderlich.

7.3 Schalltechnische Auswirkungen

Negative schalltechnische Auswirkungen sind aufgrund des Planungsumfanges, der städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes (Lage im Stadtgebiet), der Festsetzung als reines Wohngebiet und der damit in Verbindung stehenden zu erwartenden Geräuschemissionen nicht zu erwarten. Auf die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens wird daher verzichtet.

8

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 vom 12.03.2014, verzichtet.

Der Bevölkerung wurde gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit gegeben, sich in der Zeit vom 17.10.2016 bis einschließlich 28.10.2016 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Es gingen keine Anregungen aus der Öffentlichkeit ein.

Die Offenlage wurde in der Zeit vom 14.11.2016 bis einschließlich 15.12.2016 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig beteiligt worden. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit werden in gleicher Sitzung abgewogen. Der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss wurde per Mitteilungsvorlage in der Sitzung vom 22.11.16 über die Offenlage informiert. Auf einen entsprechenden Beschluss wurde aus Gründen der Verfahrensbeschleunigung verzichtet.

Kaarst, den 04.01.2017