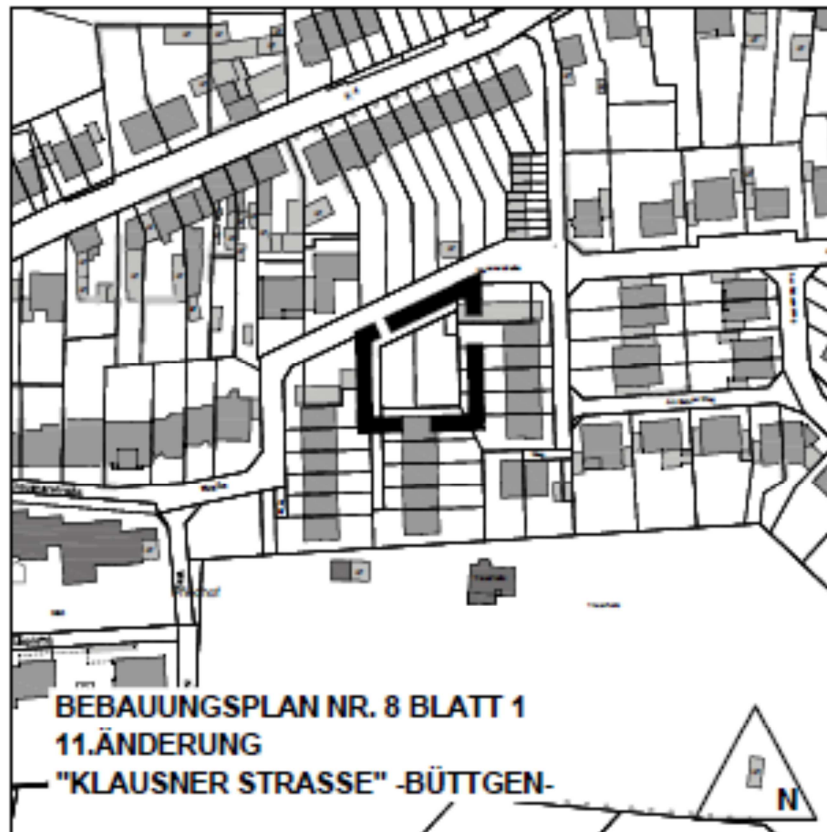


kaarst*

* Bauleitplanung



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Antoniusstraße“ Blatt 1, 11. Änderung - Büttgen -

Bereich 61 - Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung – November 2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung
2.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets
2.1	Räumlicher Geltungsbereich
2.2	Beschreibung des Plangebiets
3.	Übergeordnete Planungen
3.1	Regionalplan
3.2	Flächennutzungsplan
3.3	Bebauungsplan
4.	Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung
5.	Planinhalt und Festsetzungen
5.1	Art der baulichen Nutzung
5.2	Maß der baulichen Nutzung
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen
5.4	Verkehr, Erschließung, Stellplätze
5.5	Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten
5.6	Gestaltung
6.	Umweltbelange, Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen
6.1	Voraussetzungen § 13a BauGB
6.2	Baumbestand
6.3	Artenschutz
7.	Beseitigung von Niederschlagswasser
8.	Bürgerbeteiligung - Behördenbeteiligung

1. Anlass für die Aufstellung der Bebauungsplanänderung

Die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Antoniusstraße“ Blatt 1 -Büttgen- ist in der Sitzung des PVA am 21.03.2017 beschlossen worden. Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. In gleicher Sitzung wurde durch Beschluss von der frühzeitigen Beteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörde/TÖB) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Stadt Kaarst verfolgt seit einigen Jahren in der Spielraumplanung die Strategie, größere und qualitativ anspruchsvollere Spielanlagen zu errichten und dafür kleinere Spielplätze aufzugeben. Hierdurch werden insbesondere Synergieeffekte in der Bewirtschaftung (Instandsetzung und Pflege) erwartet. Gleichzeitig wird so die Möglichkeit geschaffen, im bereits bebauten Innenbereich die vorhandene Wohnbebauung in angemessener Form nachzuverdichten.

Der derzeit gültige Bebauungsplan wurde am 21.12.1974 rechtswirksam.

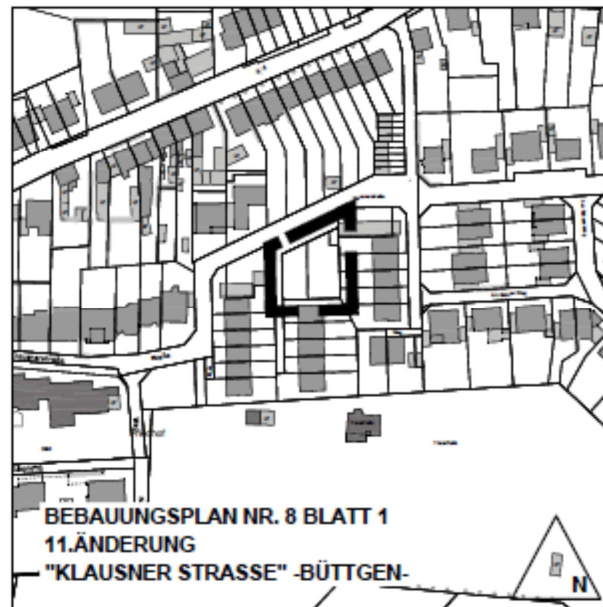


2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Antoniusstraße“, 11. Änderung - Büttgen- umfasst die Flurstücke 250, 251 und 266, Flur 32, Gemarkung Büttgen und grenzt an die Klausnerstraße im Stadtteil Vorst.

Die genaue Position der Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind der nachfolgenden zeichnerischen Darstellung zu entnehmen:



2.2. Beschreibung des Plangebietes

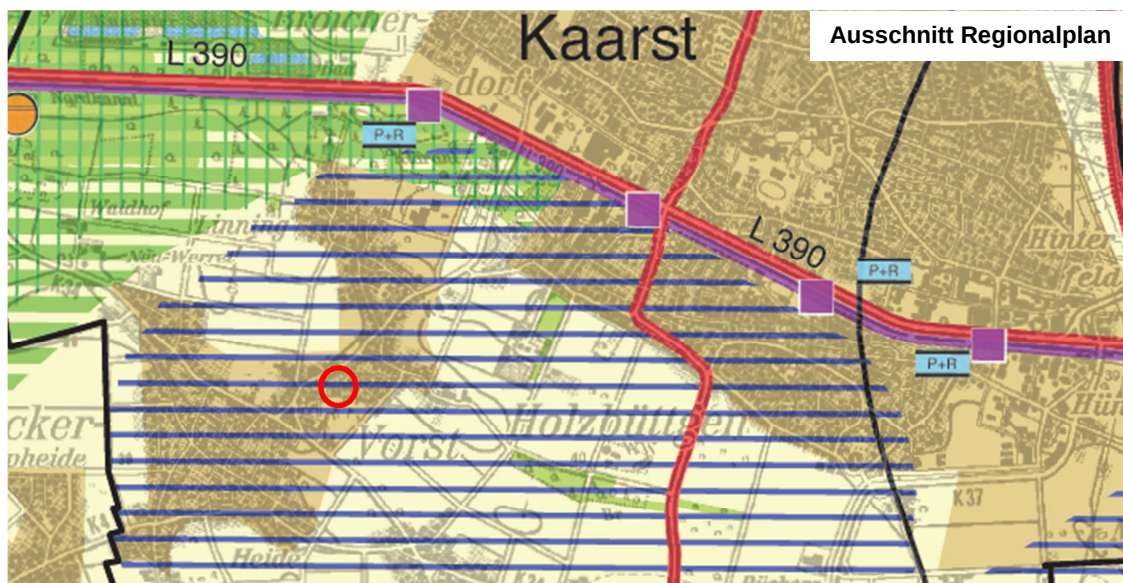
Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von 576 m².

Der zu überplanende Bereich befindet sich im östlichen Teil des Stadtteils Vorst und ist Teil eines nahezu komplett entwickelten Wohngebietes. Das Vorster Stadtteilzentrum ist in wenigen Gehminuten zu erreichen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Regionalplan

Der Regionalplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf weist für das Plangebiet einen 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.

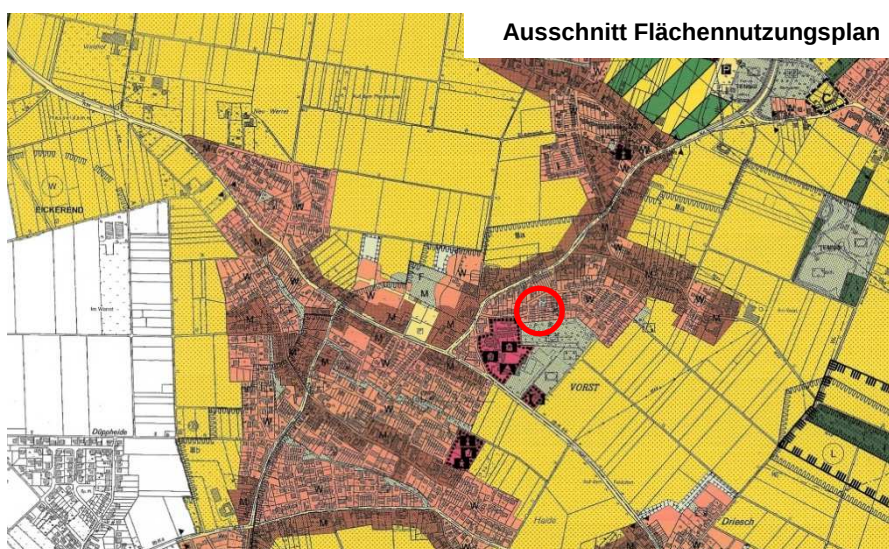


3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Antoniusstraße“-Büttgen- ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst von 1982 als Grünfläche dargestellt.

Diese Darstellung widerspricht der Festsetzung der vorgesehenen Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet.

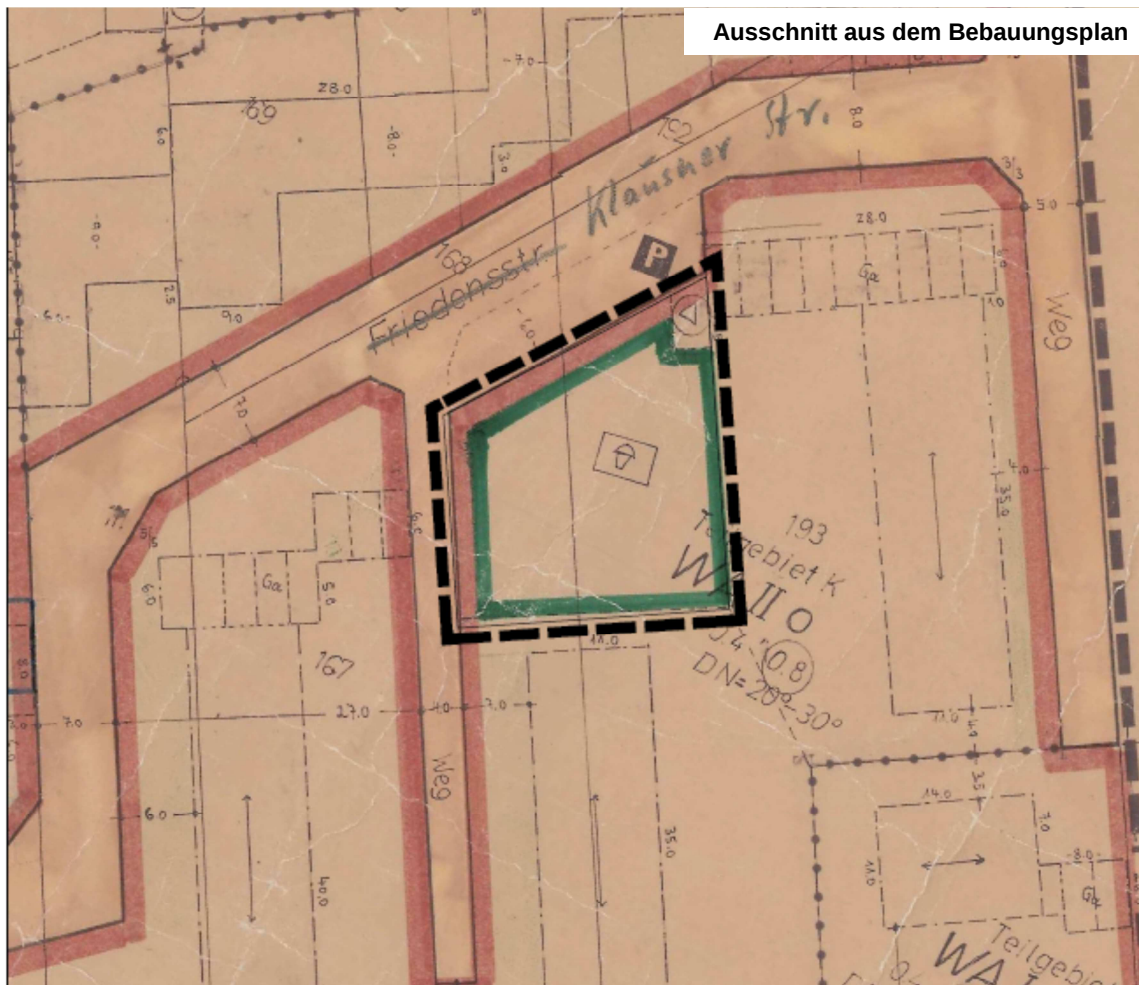
Bei der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Antoniusstraße“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a BauGB angepasst und künftig im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.



3.3. Bebauungsplan

Der Bereich der 11. Änderung liegt im Geltungsbereich des seit dem 21.12.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 „Antoniusstraße“ Blatt 1 -Büttgen-. Dieser setzt für den Änderungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

Das Flurstück 266 ist als „Fläche für eine Umformerstation“ festgesetzt. Da die Fläche als solche nicht benötigt wird, kann sie mit überplant werden.



4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Antoniusstraße“ Blatt 1 verfolgt das Ziel, auf einer nicht mehr genutzten Grünfläche die planungsrechtliche Grundlage für eine zusätzliche Wohnbebauung zu schaffen. Hierfür soll eine gegenwärtig als Spielplatz genutzte und planungsrechtlich festgesetzte Fläche umgenutzt werden.

Die Stadt kommt, in Anbetracht des stetig wachsenden Wohnraumbedarfs, Ihrer Aufgabe nach, in diesem Bereich selbst aktiv bauleitplanerisch tätig zu werden. Im Sinne

ihrer Planungshoheit im Gemeindegebiet erfüllt sie den ihr nach § 1 Abs. 3 BauGB übertragenen Auftrag, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Bebauungsplanänderung selbst 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
- Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung.

Die Planung wird 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. Planinhalt und Festsetzungen

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

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Antoniusstraße“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Dies geschieht mit der Absicht, die Festsetzungen des umliegenden Wohngebietes zu übernehmen und ein einheitliches Planrecht im Gebiet zu gewährleisten. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht somit dem Charakter der umliegenden Wohnbebauung und fügt sich in die Umgebung ein.

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

Die planzeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Antoniusstraße“ Blatt 1 -Büttgen- begründen sich wie folgt:

5.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) auf das in der Baunutzungsverordnung bestimmte Maß von 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 sichert eine bauliche Dichte, die den städtebaulichen Zielen der Entwicklung eines Wohnquartieres mit hohen Grünanteilen entspricht. Durch die Festsetzung einer Obergrenze der GRZ soll sichergestellt werden, dass im Bereich der Wohnbebauung trotz der geplanten Nachverdichtung eine aufgelockerte Bebauung bestehen bleibt, die einen entsprechenden Freiflächenanteil aufweist und den Charakter des Wohngebietes wahrt.

Ebenso wie bei der Art der baulichen Nutzung (siehe 5.1) werden auch beim Maß die Festsetzungen des umliegenden allgemeinen Wohngebietes zu Gunsten eines einheitlichen Planrechts übernommen.

5.2.2. Höhe der baulichen Anlage

Die Regulierung der Höhenfestsetzungen hat zum Ziel, die neu geplante Bebauung bezüglich der Höhenentwicklung an das städtebauliche Umfeld anzupassen.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist aus dem ursprünglichen Planrecht der angrenzenden Grundstücke entwickelt und fügt sich in die bestehende Bebauung ein.

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

Der Geltungsbereich ist über die Klausnerstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die direkte Erschließung erfolgt über einen Wohnweg, der von der Klausnerstraße abzweigt. Er ist 3,5 Meter breit und mit dem KFZ befahrbar.

Im Ursprungsbebauungsplan wurde der Weg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und 1975 entsprechend gewidmet.

Für die künftigen Neubauten müssen die notwendigen Stellplätze nach Bauordnung NRW (BauONRW) grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Die Einhaltung eines Mindestabstandes der Garagen und Carports von 8 Metern zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie ergibt sich zum Einen durch die Erschließung über den 3,5 m breiten Wohnweg, zum anderen wird die Möglichkeit geboten, vor der Garage bzw. dem Carport einen Stellplatz vorzusehen.

5.5. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es wird als städtebaulich sinnvoll erachtet, für den Geltungsbereich eine Begrenzung der Wohneinheiten vorzunehmen und festzusetzen. Dadurch wird die Anzahl der innerhalb der Wohngebäude unterzubringenden Wohnungen auf den Grundstücken begrenzt. Es sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird nicht nur die bauliche Ausprägung bestimmt, sondern auch die Anzahl der Kraftfahrzeuge und das damit verbundeneverkehrliche Aufkommen gesteuert.

5.6. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)

Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung das Satteldach festgesetzt. Durch die Festsetzung wird ein einheitliches städtebauliches Bild generiert und ein Einfügen neuer baulicher Strukturen gewährleistet.

6. Umweltbelange

6.1. Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Antoniusstraße“ umfasst eine Fläche von 576 m² und liegt planungsrechtlich im Innenbereich. Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Es ist geplant, den Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festzusetzen.

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.

6.2 Baumbestand

Im Plangebiet sind einige mittel- und großkronige Bäume vorhanden. 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.

6.3 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 576 m² große Spielplatz-Fläche, die sich innerhalb der geschlossenen Ortslage befindet und von Wohnbebauung und öffentlichen Verkehrsflächen umgeben ist. Der Spielplatz ist im Randbereich von einzelnen Bäumen sowie Sträuchern bestanden. Eine Begutachtung der Gehölze durch den Diplom-Biologen Oliver Tillmanns erbrachte, dass diese aufgrund ihrer Größe, Struktur und isolierten Lage lediglich für ubiquitäre Vogelarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet sind. Die Bäume weisen zudem keine Höhlenquartiere auf, die von Fledermäusen genutzt werden könnten. Das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet ist somit auszuschließen.

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.

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

7. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 1 und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG und § 44 Abs. 1 LWG)

Anfallendes Niederschlagswasser soll im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Es sei denn, es liegt eine Atypik des Gebietes vor. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die maximal für ein freistehendes Einfamilienhaus bzw. für ein Doppelhaus ausreichend groß dimensioniert ist. Gleichzeitig stehen auf dem Grundstück mehrere Bäume und Gehölzstrukturen, die zwar nicht unter die Baumschutzsatzung fallen, aber dennoch erhaltenswert sind und damit die Größe des nutzbaren Grundstückes verringern.

Aufgrund des im Plangebiet zu erwartenden hohen Grundwasserspiegels von ca. 38 m ü. NHN (Ergebnis einer Anfrage bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss) und einem Geländeniveau von ca. 39,7 m ü. NHN ist eine ortsnah Versickerung im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG aufgrund der dargestellten hydrogeologischen Gegebenheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur mit einem stark erhöhten Aufwand möglich.

Aus diesen Gründen wird die Einleitung von Niederschlagswasser in das bereits vorhandene und ausreichend dimensionierte Mischsystem festgesetzt.

Es ist den Bauherren freigestellt, nach vorheriger Baugrunduntersuchung und entsprechender Eignung des Grundes, anfallendes Niederschlagswasser ortsnah auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

8. Bürgerbeteiligung – Behördenbeteiligung

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 verzichtet.

Es bestand im Zeitraum vom 15.05.2017 bis einschließlich 26.05.2017 die Möglichkeit, Informationen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der geplanten Nachverdichtung zu erhalten. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der Frist gemäß § 13 Abs. 2 gegeben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr hat am 27.09.2017 (TOP 7) den Beschluss zur Offenlage gefasst. In der Zeit vom 16.10.2017 bis einschließlich 17.11.2017 wurde die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Die Anregungen und Bedenken aus dem gesamten Verfahren (Behördenbeteiligung und Offenlage) werden in einer Abwägungstabelle dokumentiert und vom Rat abschließend behandelt bzw. abgewogen.

Kaarst, den
Im Auftrag

Bruno Schnur
Bereichsleiter
The logo for Kaarst, featuring the word "kaarst" in a bold, blue, sans-serif font, followed by a blue asterisk. A thin vertical line is positioned to the left of the text.