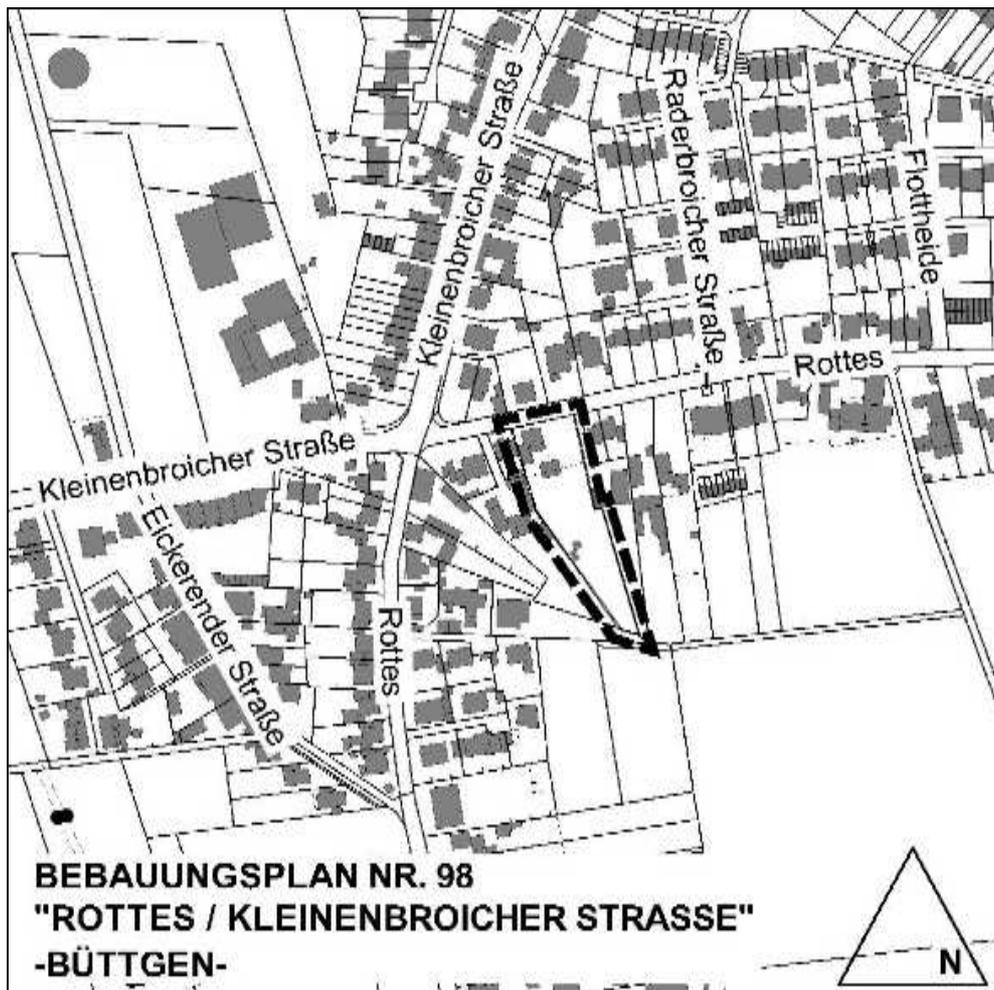


kaarst*

* Bauleitplanung



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 Teilbereich A „Rottes / Ecke Kleinenbroicher Straße“ -Büttgen-

Bereich 61 - Stadtplanung – August 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	3
2.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Beschreibung des Plangebiets	4
3.	Übergeordnete Planungen.....	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	5
3.3	Bebauungsplan.....	6
4.	Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung	7
5.	Planinhalt und Festsetzungen.....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	8
5.3	Bauweise	9
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
5.5	Verkehr, Erschließung, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	9
5.6	Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)....	10
5.7	Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	10
6.	Umweltbelange	10
6.1	Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)	10
6.2	Baumbestand	10
6.3	Artenschutz	11
7.	Beseitigung von Niederschlagswasser	11
8.	Bürgerbeteiligung – Behördenbeteiligung.....	12

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Rottes / Ecke Kleinenbroicher Straße“ -Büttgen- gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist in der Sitzung des PVA am 13.05.2019 beschlossen worden. Die Aufstellung 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 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde notwendig, um eine Regelung der Bebauung im vorderen B-Plan Bereich und die Überplanung des Gesamtbereichs zu treffen sowie insbesondere die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche für eine Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich festzusetzen.

Die Grundstückseigentümerin im Plangebiet beabsichtigt eine weitere Baufläche in dem rückwärtigen Grundstücksbereich ihrer eigenen Parzelle zu entwickeln.

Die Stadt hat dies zum Anlass genommen, auch vor dem Hintergrund des stetig wachsenden Wohnraumbedarfs im Stadtgebiet, ihren nach § 1 Abs. 3 BauGB übertragenen Auftrag auszuführen, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

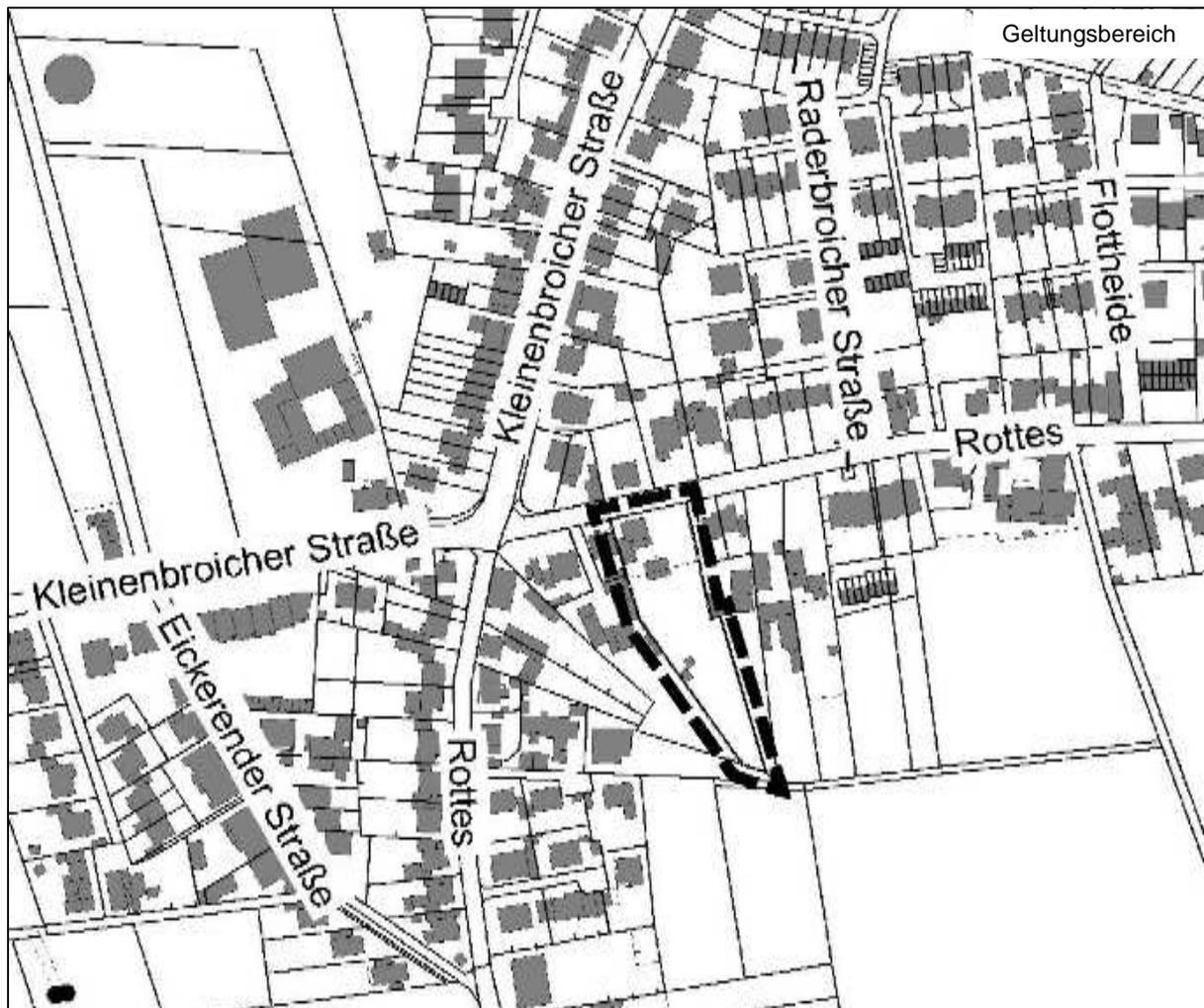
Hierfür wird der nach derzeit geltendem Planrecht als „Dorfgebiet“ festgesetzte Teilbereich für eine weitere Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich planungsrechtlich vorbereitet und verbindlich geregelt.



2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 98 Teilbereich A „Rottes / Ecke Kleinenbroicher Straße“ -Büttgen- wird auf das Flurstück 34, Flur 33, Gemarkung Büttgen begrenzt. Die genaue Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der nachfolgenden zeichnerischen Darstellung zu entnehmen:



2.2 Beschreibung des Plangebiets

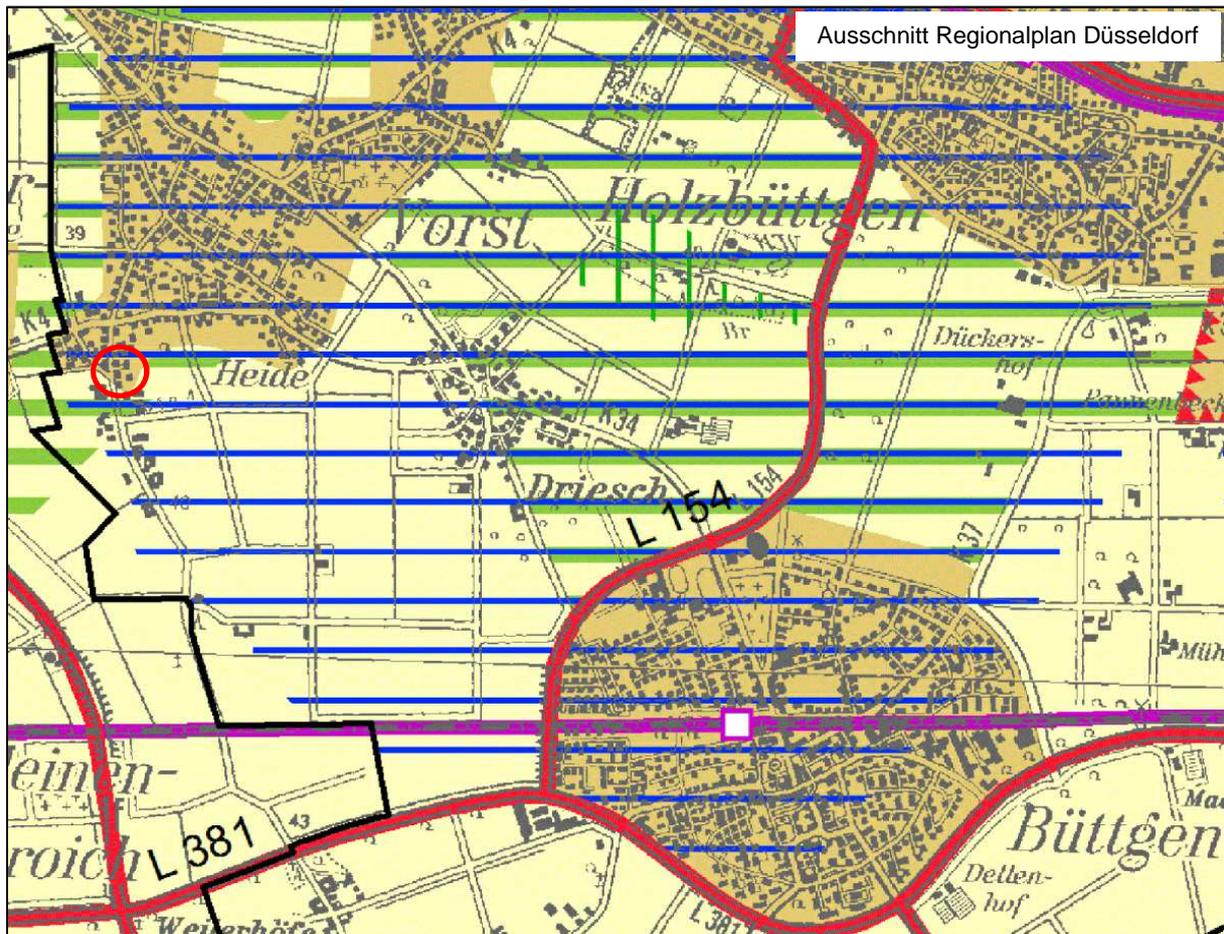
Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine Fläche von rund 2.650 m².

Der zu überplanende Bereich befindet sich am südlichen Ortsrand des Stadtteils Vorst im Mündungsbereich von Rottes und Kleinenbroicher Straße, in fußläufiger Erreichbarkeit zum Zentrum von Vorst. Der Teilbereich bildet den südlichen Abschluss eines nahezu komplett entwickelten Wohngebiets.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf weist für das Plangebiet einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich aus. Daneben enthält der Regionalplan eine Darstellung der Flächen für Grundwasser- und Gewässerschutz.



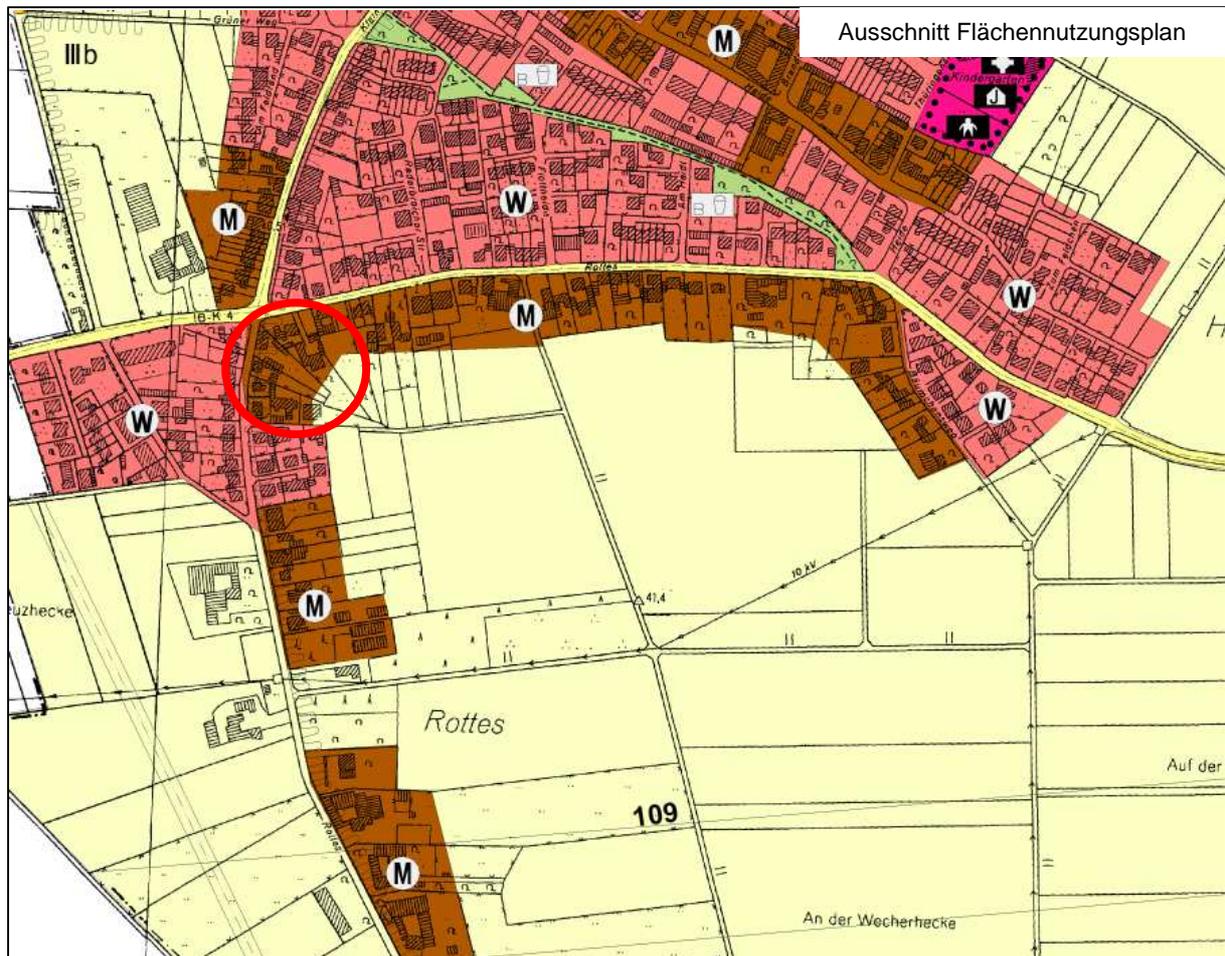
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Geltungsbereich des Plangebiets ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst von 1982 als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

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

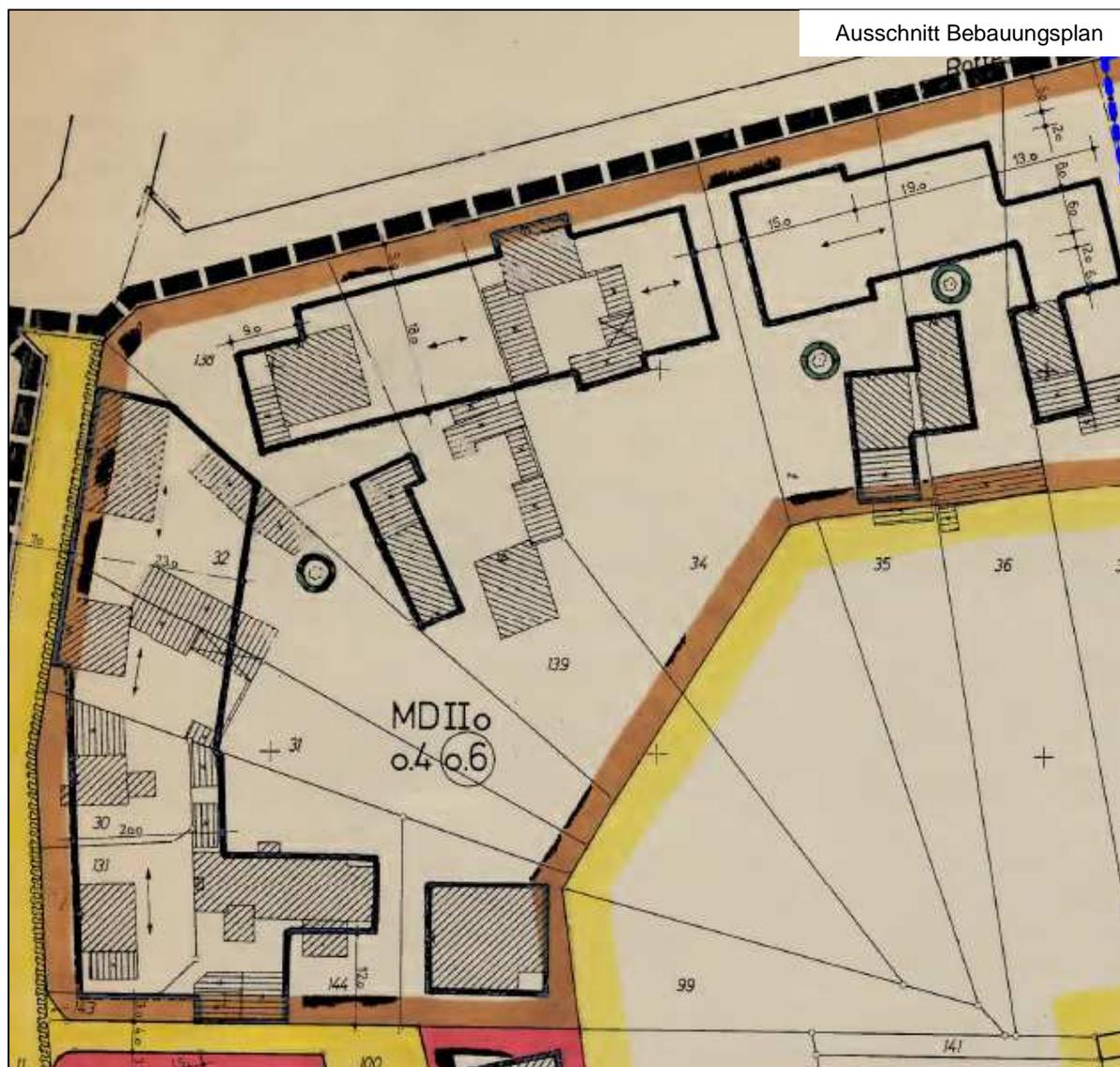
Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB angepasst.

Der zu überplanende Bereich wird künftig im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ und in einem Teilbereich als Grünfläche dargestellt.



3.3 Bebauungsplan

Der Bereich des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des seit dem Jahr 1980 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 Blatt 4 „Rottes“ -Büttgen-. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung für den betroffenen Teilbereich ein Dorfgebiet, maximal zwei Vollgeschosse in offener Bauweise, eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0.6 fest.



4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 Teilbereich A „Rottes / Ecke Kleinenbroicher Straße“ -Büttgen- verfolgt das städtebauliche Ziel, im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 34 eine überbaubare Grundstücksfläche für eine Nachverdichtung und gleichzeitig eine Neuregelung der Bebauung im vorderen Bereich festzusetzen. Darüber hinaus wird im rückwärtigen B-Plan Bereich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans verfolgt somit den Zweck, einerseits Baufenster festzusetzen und weitere Festsetzungen für eine Bebauung zu bestimmen und andererseits eine Grünfläche zur Ortsrandbegrünung festzusetzen.

Als allgemeine Planungsziele sind zusammenfassend zu nennen:

- Regelung der Bebaubarkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans,

- Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich,
- Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche.

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 erforderlich und somit 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 des Bebauungsplans Nr. 98 Teilbereich A „Rottes / Ecke Kleinenbroicher Straße“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Dies geschieht mit der Absicht, die Festsetzungen der angrenzenden Wohngebiete zu übernehmen und ein einheitliches Planrecht im Gebiet zu gewährleisten.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht somit der geplanten Art der baulichen Nutzung und dem Charakter der umliegenden Wohnbebauung.

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

Die planzeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in dem Bebauungsplan werden wie folgt begründet:

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 für Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 sichert eine bauliche Dichte, die den städtebaulichen Zielen der Entwicklung einer Wohnbebauung 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 der baulichen Nutzung die Festsetzungen der angrenzenden Wohnbebauung zugunsten eines einheitlichen Planrechts übernommen.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlage

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

Für das entlang der Straße verlaufende Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine maximal zulässige Anzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt und übernimmt die Festsetzung des derzeit gültigen Bebauungsplanes.

Das im rückwärtigen Bereich verlaufende Allgemeine Wohngebiet (WA) wird mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 8,50 m, entsprechend der umliegenden Bebauung festgesetzt.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eindeutig über Normalhöhennull (NHN) in der Planzeichnung festgesetzt.

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

5.3 Bauweise

Die Bauweise soll in Anlehnung an den Bestand als offene Bauweise festgesetzt werden.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist aus dem ursprünglichen Planrecht der angrenzenden Grundstücke entwickelt, fügt sich in die vorhandene Bebauungsstruktur ein und soll die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern ermöglichen.

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

Der Geltungsbereich ist über die Kleinenbroicher Straße und die Straße „Rottes“ an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die direkte Erschließung kann von der Straße „Rottes“ aus erfolgen. Die direkte Erschließung für den rückwärtigen Bereich des Bebauungsplans erfolgt über Privatwege. Für die künftigen Neubauten müssen die notwendigen Stellplätze nach Bauordnung NRW (BauO NRW) grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

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

Es wird als städtebaulich sinnvoll erachtet, für den rückwärtigen B-Plan Bereich 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 verbundene verkehrliche Aufkommen gesteuert.

5.7 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Bereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die privaten Freiflächen, die nicht durch bauliche Anlagen überdeckt sind, sind als gärtnerisch gestaltete Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Eine Versiegelung sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial ist unzulässig, womit der Charakter einer Grünfläche gewahrt werden soll.

6. Umweltbelange

6.1 Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 Teilbereich A „Rottes / Ecke Kleinenbroicher Straße“ -Büttgen- umfasst eine Fläche von ca. 2.650 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 4 Kirschbäume vorhanden, welche unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung fallen. Zwei Kirschbäume werden mit Gebäuden überplant.

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 Bundesnatur-schutzgesetzes (BNatSchG) ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung.

Das Büro naturgutachten oliver tillmanns führte 2018 eine Vogelerfassung und faunistische Erhebungen der Fledermäuse für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 durch. Die Potentialabschätzung hinsichtlich der Avifauna kommt zu dem Ergebnis, dass neben verschiedenen ubiquitären Arten auch 11 planungsrelevante Vogelarten im Wirkraum des Vorhabens Teillebensräume besitzen könnten.

Um die unmittelbare Gefährdung von Individuen und den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausschließen zu können, werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen dargestellt. Diese werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 98 Teilbereich A Büttgen der Stadt Kaarst ist unter Berücksichtigung der dargestellten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht somit als zulässig einzustufen.

Im Detail sind die Ergebnisse dem Artenschutzgutachten zu entnehmen.

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

Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Die rückwärtigen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden erstmalig bebaut. Es ist davon auszugehen, dass eine ortsnah Versickerung im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG möglich ist. Gegebenenfalls sind im Rahmen der Genehmigungen der Bauvorhaben und der Niederschlagswasserbeseitigung ergänzende Untersuchungen vorzunehmen.

Der vordere Bereich, der bereits bebaut ist und an das Kanalsystem angeschlossen ist, kann auch weiterhin über das vorhandene Mischwassersystem entwässert werden.

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 03.06.2019 bis einschließlich 14.06.2109 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 BauGB gegeben. In diesem Zeitraum sind zwei Stellungnahmen eingegangen, die im Rahmen der Abwägung berücksichtigt werden.

Kaarst, den
Im Auftrag

Jens Beeck
Bereichsleiter

kaarst*