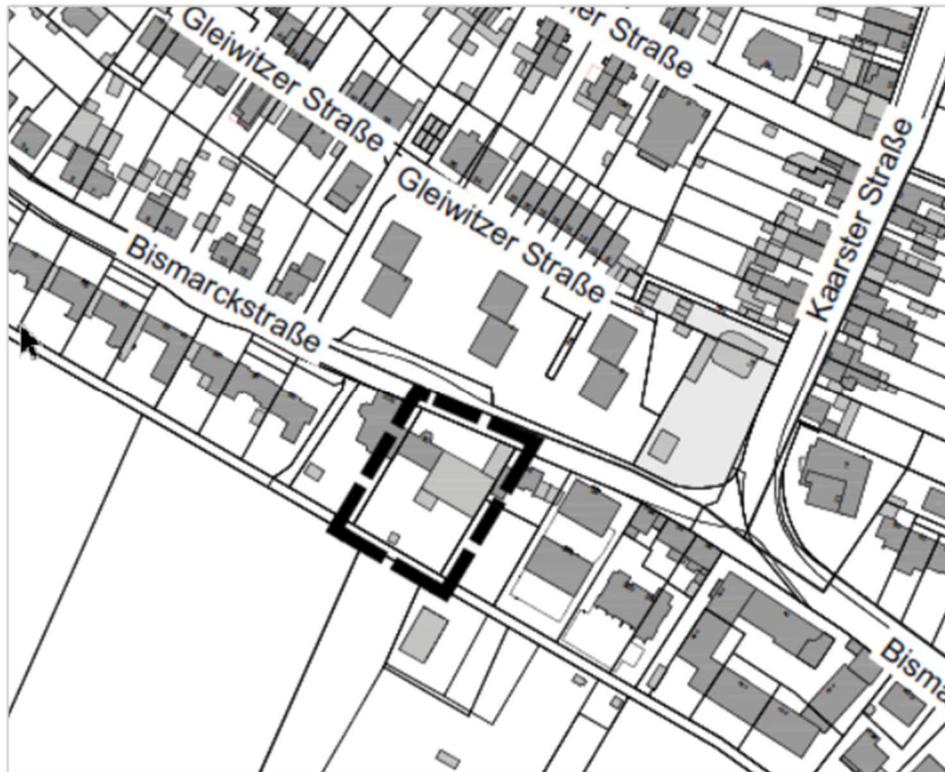




BEGRÜNDUNG
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 114
„Bismarckstraße“
- Büttgen -



K J K Architekten

Fassung vom 13.10.2023

Inhalt:

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

2. Beschreibung des Plangebietes

- 2.1. Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung
- 2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse
- 2.3. Städte-/bauliche Situation und Bestand
- 2.4. Geltendes Planungsrecht
- 2.5. Verkehrserschließung / Stellplätze

3. Planinhalte und Festsetzungen

- 3.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 3.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 3.2.2 Geschossigkeit
 - 3.2.3 Höhe der baulichen Anlage
- 3.3. Bauweise
- 3.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 3.5. Verkehr, Erschließung, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 3.6. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 3.7. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO NRW)

4. Umweltbelange

- 4.1. Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)
- 4.2. Baumbestand
- 4.3. Fläche, Boden, Wasser und Klima
- 4.4. Artenschutz
- 4.5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt auf dem Grundstück an der Bismarckstraße 30, in Kaarst, die bestehende Bebauung mit hauptsächlich gewerblicher Nutzung (Lagerflächen – Garagen) abzubauen und ein Doppelhaus sowie fünf Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen und Satteldach zu realisieren.

Ein Doppelhaus sowie die dazugehörigen Stellplätze sind an der Bismarckstraße vorgesehen. Das Reihenhäuser wird dahinter, in zweiter Reihe, erschlossen über die Parkplatzebenen, realisiert.

Für das Plangebiet existiert ein älterer und möglicherweise fehlerhafter Bebauungsplan.

Der Planungsausschuss der Stadt Kaarst hat auf Antrag der Vorhabenträgerin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Erfordernis, eine geordnete Entwicklung der Liegenschaft Bismarckstraße 30 zu gewährleisten. Die Regelungen des § 34 BauGB sind nicht geeignet, eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans somit erforderlich; es entsteht somit ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Das für die Entwicklung der Wohnbebauung architektonische Konzept zielt mit dem Entfall von Gewerbeflächen und dem Neubau qualitativ hochwertiger Wohnflächen auf eine qualitätsvolle Gestaltung und sich in die Umgebung einordnende Volumina des Doppel- und der fünf Reihenhäuser ab.

Die Bebauung wird sich in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach an die Gestaltungsstruktur der Umgebung anpassen. Auf den Dächern sind mindestens fünfzig Prozent der Flächen für die Erzeugung regenerativer Energien wie Photovoltaik und Solarthermie vorgesehen.

Flachdächer werden extensiv begrünt. Hochwachsende Laubbäume auf den Parkplatzebenen und eine ökologisch wertvolle Heckenbepflanzung entlang der Grundstücksgrenze sind Teil des Gesamtkonzeptes.

Dem Bebauungsplan liegt damit ein präzises und abgestimmtes Projekt zugrunde, das von der Grundstückseigentümerin zügig realisiert werden kann. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben und somit für die Aufwertung des Bereichs durch neuen Wohnraum geschaffen.

Die Schaffung neuen Planungsrechts erfolgt über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 in Verbindung mit § 13a BauGB. Hierfür hat die Vorhabenträgerin einen städtebaulichen Vertrag vom 27.03.2023 mit der Stadt Kaarst über die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB für das Grundstück Bismarckstraße 30, in Kaarst geschlossen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet, die Bismarckstraße 30 grenzt südlich an landwirtschaftliche Flächen und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum anschließenden Kreuzungsbereich zur Kaarster Straße, einem Hauptverkehrsweg in nördliche Richtung. Das Grundstück ist über die Bismarckstraße erschlossen.

2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das im Eigentum der Vorhabenträgerin befindliche Flurstück 251, Flur 5, Gemarkung Büttgen, mit einer Größe von 2007 qm (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans). Die an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke 250, 265 und 264 befinden sich im Eigentum privater Dritter

2.3. Städte-/bauliche Situation und Bestand

Auf dem Grundstück Bismarckstraße 30 befindet sich im Bestand ein Funktionsbau mit hauptsächlich gewerblicher Nutzung als Lagerfläche mit dazugehörigen Garagen und zwei Wohneinheiten. Giebelseitig ist der Bestand grenzständig mit dem westlich angrenzenden Flurstück 250, der Bismarckstraße 30a verbunden. Eine zwei Meter hohe Einfriedung ist zur Bismarckstraße im Bestand vorhanden.

Die Bebauung wird im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens rückstandslos zurückgebaut. Die bauliche Trennung zum angrenzenden Nachbarn Bismarckstraße 30a erfolgt unter Berücksichtigung der statischen Belange vor Beginn des eigentlichen Maschinenabbruchs. Die Fassade der grenzständigen Giebelfläche wird im Zuge des Neubaus dauerhaft gesichert und mit einem Wärmedämmverbundsystem bekleidet.

Das Baugrundstück wird somit komplett geräumt. Das Baugrundstück bzw. die Gebäude sind derzeit größtenteils leerstehend.

2.4. Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gibt es einen älteren, möglicherweise fehlerhaften Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet ist somit nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5. Verkehrserschließung / Stellplätze

Die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen des Doppelhauses und den fünf Reihenhäusern werden zukünftig über begrenzte Gehwegsabsenkungen zur Bismarckstraße erschlossen. Die Bismarckstraße ist in beide Richtungen befahrbar. Die Zufahrten sind verkehrstechnisch unproblematisch.

3. Planinhalte und Festsetzungen

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

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 114 „Bismarckstraße“ – Büttgen - als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Dies geschieht mit der Absicht, die vorhandene Bebauung in der Umgebung aufzugreifen und einen einheitlichen Gebietscharakter zu schaffen.

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

Auf eine weitere Gliederung der Art der baulichen Nutzung wird unter Bezug auf das Nutzungskonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans verzichtet, da sonstige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

3.2. 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:

3.2.1 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.

3.2.2 Geschossigkeit

Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, damit sich die neu entstehende Bebauung in das Umfeld einfügt und somit der Eindruck eines einheitlichen Gebietes bestehen bleibt.

3.2.3 Höhe der baulichen Anlage

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

Die Bebauung an der Bismarckstraße wird mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 46,00 m ü. NHN und einer Firsthöhe von 50,00 m über NHN festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich wird für die Bebauung eine maximal zulässige Traufhöhe von 47,00 m ü. NHN und einer Firsthöhe von 51,00 m ü. NHN in Anlehnung an die umliegende Bebauung (Firsthöhe 52,64 ü. NHN) festgesetzt. Die vorgenannten Höhenangaben enthalten eine maximale Toleranz von 20,0 cm.

Die unterschiedlichen Wand- und Firsthöhen Höhen ergeben sich aus dem Niveauunterschied auf dem Baufeld, von der Straßenkante der Bismarckstraße zum Feldweg hin ansteigend.

Satteldächer werden mit einer Neigung von 35 Grad festgesetzt. Die Dachneigung von 35 Grad sorgt für ein sich einordnendes Gesamtbild im Hinblick auf die Proportion von Dach-zu Wandfläche und bietet darüber hinaus günstige Voraussetzungen für die Nutzung regenerativer Energien.

Dies entspricht einer Firsthöhe von maximal 11,00 m über Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.

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

3.3. Bauweise

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan geplante Bauweise entspricht in Anlehnung an die nähere Umgebungsbebauung der offenen Bauweise.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche entlang der Bismarckstraße wird für ein Doppelhaus sowie für die notwendigen Nebenanlagen ausgelegt. Im Rückwärtigen Bereich wird die Errichtung von fünf Reihenhäusern, in Anlehnung an die Bebauung in der Umgebung.

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

Für den künftigen Neubau werden die notwendigen Stellplätze nach Bauordnung NRW (BauO NRW) grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Anzahl und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze und Fahrradstellplätze sind entsprechend der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Kaarst nachzuweisen.

Für das Doppelhaus an der Bismarckstraße werden die beiden Garagen mit den dazugehörigen Zufahrten jeweils grenzständig am Baukörper angeordnet.

Für die fünf Reihenhäuser sind jeweils zwei Parkplätze, als Garage und offener Stellplatz entsprechend der Stellplatzsatzung vorgesehen.

Die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen werden über begrenzte Gehwegsabsenkungen zur Bismarckstraße erschlossen. Die Bismarckstraße ist in beide Richtungen befahrbar. Die Zufahrten sind verkehrstechnisch unproblematisch.

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

Für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in den Wohngebäuden der Doppel- und Reihenhäuser jeweils eine Wohneinheit mit den dazugehörigen Stellplätzen vorgesehen. 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.

Eine weitergehende städtebauliche Unruhe wird somit verhindert.

3.7. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO NRW)

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen

(Terrassen, Wege) der bebauten Grundstücke sind dauerhaft zu begrünen und von Schotter- und Gesteinsmaterial freizuhalten. Dadurch wird einer Verödung der Bereiche entgegengewirkt und eine Durchgrünung des Baugebietes im Sinne der Klimaresilienz gefördert.

4. Umweltbelange

4.1. Voraussetzungen § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

Der Geltungsbereich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 114 „Bismarckstraße“ -Büttgen- umfasst eine Fläche von ca. 2.007 m² und liegt planungsrechtlich im Innenbereich. Das Bauleitplanverfahren kann somit im beschleunigten Verfahren nach §12 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt werden.

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.

4.2. Baumbestand

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Kaarst vom 16.09.2004 i.d.F. der 1. Änderung vom 25.07.2006 findet für den im Vorhaben- und Erschließungsplan erfassten Baumbestand Anwendung.

4.3. Fläche, Boden, Wasser und Klima

Das durch die Planung ermöglichte Vorhaben hat keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Klima. Das Vorhaben führt zu einer geringfügigen Neuversiegelung eines bisher bebauten Grundstücks. Da es sich um eine Nachverdichtung im bereits baulich geprägten Bereich handelt, werden Ressourcen geschont. Die Grundwasserneubildungsrate kann durch die Versickerung des Niederschlagswassers erhalten werden.

4.4. Artenschutz

Aus den Artenschutzbestimmungen der §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung. Das Plangebiet weist bereits eine hohe Versiegelung durch den Gebäude- und Garagenbestand auf, welcher vollständig abgängig ist.

Aufgrund der mit dem Abbruchantrag einhergehenden Artenschutzprüfung ergibt sich keine Notwendigkeit, eine weitere Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen sowie der Rückbau von Gebäuden nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung.

4.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'_{w} , ges aufweisen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'_{w} , ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.

Da es sich bei der Bismarckstraße um eine städtische Straße handelt, wird aufgrund der geringen Verkehrsbelastung von der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung abgesehen.

5. 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.

Für das Doppelhaus und die fünf Reihenhäuser wird die Entwässerung des Niederschlags über Rigolen vorgesehen. Befestigte Flächen werden über versicherungsfähige Pflasterungen bzw. Anschluss an eine Rigole örtlich entwässert bzw. versickert.

6. Hinweise, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

Artenschutz

Ein Rückschnitt oder die Rodung von Gehölzstrukturen hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Die evtl. durchzuführenden Arbeiten sind daher zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Rückschnittarbeiten sind dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung.

Bodendenkmale

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege Bonn, bzw. der Unteren Denkmalbehörde - Stadt Kaarst - nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.

Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. soll möglichst flächensparend erfolgen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Es wird auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- Geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- Strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland.

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ verwiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Haustechnische, ortsfeste Anlagen

Sollen auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.03.2013 i.d.F. vom 24.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz <https://www.lai-immissionsschutz.de> veröffentlicht.

Wasserschutzzone

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der ordnungsbehördlich durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Wasserschutzzone W III A der Wassergewinnungsanlage Büttgen-Driesch. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung Büttgen-Driesch vom 22.03.1995 sind zu beachten.

Luftverkehr

Der räumliche Geltungsbereich liegt unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, Anflugsektoren der Start- und Landebahnen 05 L/R. Aufgrund der Lage des Plangebiets ist der Bauschutzbereich ab einer Höhe von 136 m über NN betroffen. Unterhalb der genannten Höhe bestehen aus Hindernis- und Flugbetriebsgründen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine spätere Bebauung. Es ist mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen. Der festgesetzte Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf ist nicht berührt.

Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten, jedoch nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften (u.a. Richtlinien und DIN-Vorschriften) können im Fachbereich III, Technisches Dezernat der Stadtverwaltung, Rathausplatz 23, 41564 Kaarst während der Öffnungszeiten eingesehen werden.