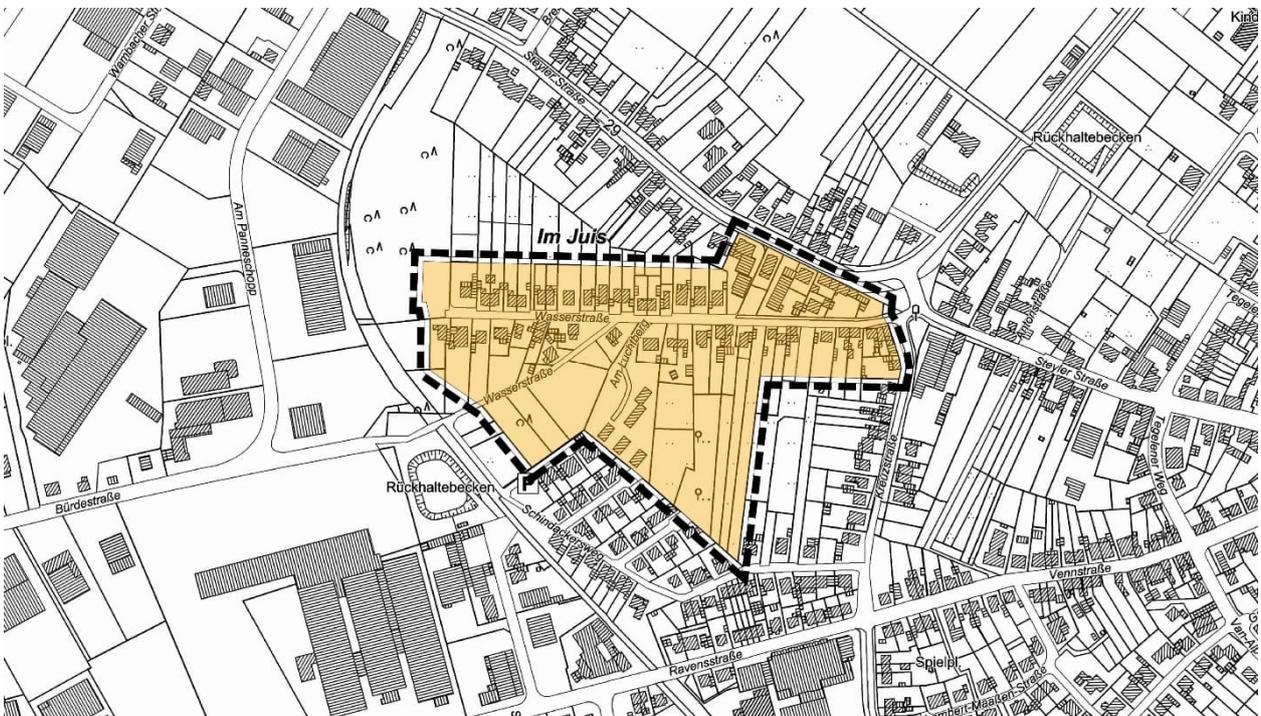




Nettetal

SEEN. STADT. UND MEHR.

Begründung zum Bebauungsplan Ka-56 „Wasserstraße / Schindackersweg“



Der Bürgermeister
-Fachbereich Stadtplanung-

Nettetal, 23.04.2024

INHALT:

| | |
|--|-----------|
| 1. Anlass sowie Ziel und Erfordernis der Planung | 4 |
| 1.1 Planungsanlass | 4 |
| 1.2 Ziel und Erfordernis der Planung | 4 |
| 1.3 Verfahren | 7 |
| 2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen | 8 |
| 2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes | 8 |
| 2.2 Lage und Umfeld des Plangebietes, planungsrechtliche Situation | 8 |
| 3. Planinhalt | 9 |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Wohnungen | 11 |
| 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 12 |
| 3.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen | 13 |
| 3.5 Grünfestsetzungen, Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege, Flächen für Bepflanzungen | 13 |
| 3.6 Grünflächen | 14 |
| 3.7 Verkehrliche Erschließung | 14 |
| 3.8 Ver- und Entsorgung | 15 |
| 3.9 Immissionsschutz | 16 |
| 4. Auswirkungen der Planung | 17 |
| 4.1 Städtebauliche Auswirkungen | 17 |
| 4.2 Auswirkungen auf die Umwelt | 17 |
| 4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) | 18 |
| 4.4 Auswirkungen auf die Erschließung | 18 |
| 4.5 Städtebauliche Kennwerte | 19 |
| 5. Kosten | 19 |

Teil A - Begründung der Planinhalte

1. Anlass sowie Ziel und Erfordernis der Planung

1.1 Planungsanlass

Im Stadtteil Kaldenkirchen besteht eine hohe Nachfrage an Wohnungen. Aus diesem Grund soll südlich der Wasserstraße und nördlich des Schindackersweg ein neues Wohngebiet entstehen. Der Ausschuss für Stadtplanung hat bereits am 24.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (Vorlagennummer 647/2009-14) (TOP Ö 6). Die Entwicklung des neuen Baugebietes soll über einen Projektentwickler erfolgen, der aktuell über die erforderlichen Grundstücke verfügt. Durch neue Flächenverfügbarkeiten besteht die Möglichkeit weitere Grundstücke zu erschließen, sodass ein neuer Geltungsbereich erstellt wurde.

Unmittelbar nördlich und südlich der Wasserstraße und in den östlichen Bereichen zwischen Steyler Straße und Wasserstraße sowie Kreuzstraße und Wasserstraße sind unterschiedliche bauliche Nutzungen vorhanden. Neben Gastronomie, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ist dies überwiegend Wohnbebauung. Für diese Bereiche liegt bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Wasserstraße selbst wurde in der Vergangenheit nicht vollständig ausgebaut. So fehlen beispielsweise in Teilbereichen eine befestigte Oberfläche und eine Beleuchtung. Eine Wendeanlage, die ursprünglich im nordwestlichen Planbereich vorgesehen war, wurde nicht realisiert. Die Wasserstraße ist dennoch beidseitig bebaut.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Kaldenkirchen. Das Zentrum Kaldenkirchens liegt östlich, in ca. 500 m Entfernung. Zur Realisierung der Planung ist die Aufstellung des Bebauungsplans notwendig.

1.2 Ziel und Erfordernis der Planung

Hauptziel der Planung ist es, dem Nettetaler Wohnungsmarkt dringend benötigten Wohnraum zuzuführen.

Im Nordosten, entlang der Steyler Straße liegt eine gemischte Bebauung mit Gastronomie, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Wohngebäuden, die zusätzlich über rückwärtige Zufahrten von der Wasserstraße aus verfügen. Bei dem Bereich handelt es sich um ein typisches Mischgebiet mit unterschiedlichen baulichen Strukturen und hoher baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke. Dieser Bereich ist von den Verkehrslärmbelastungen der Steyler Straße belastet, so dass hier diesbezüglich Regelungsbedarf gesehen wird. Ziel ist es, die bestehenden Strukturen einschließlich deren Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten.

Beidseitig der von Osten nach Westen verlaufenden Wasserstraße stehen Wohngebäude. Der östliche Abschnitt ist ebenso vom Verkehrslärm der Steyler Straße belastet, so dass auch hier Regelungsbedarf besteht. Die im gesamten Bestandsbereich stehenden Gebäude sind in ihrer Lage auf dem jeweiligen Baugrundstück, der Größe ihrer Grundfläche und der baulichen Ausgestaltung heterogen geprägt. Allerdings sind keine Gebäude vorhanden, die mit ihrer Höhe deutlich über die überwiegend ein- und zweigeschossigen Gebäude herausragen. Obwohl die Baugrundstücke beidseitig der Wasserstraße nahezu vollständig bebaut sind, sind sie zumeist großzügig bemessen und geben einen gewissen Spielraum für eine bauliche Verdichtung durch Anbauten oder Neubau. Ziel ist auch hier die Sicherung und Entwicklung des bestehenden Quartiers. Mit der Errichtung der geplanten Wendeanlage im Nordwesten kann ein zusätzliches Baugrundstück erschlossen werden.

Obwohl die gut 370 m lange Wasserstraße der Erschließung der bestehenden Baugrundstücke dient, ist sie bisher nur ungenügend als „bessere“ Baustraße ausgebaut. Darüber hinaus fehlt eine Wendeanlage, so dass wendende Fahrzeuge private Flächen oder die schmale Zufahrt zur alten Wasserstraße nutzen müssen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung einer Wohnstraße mit erforderlicher Wendeanlage schaffen, die zudem für die Entwicklung des Neubaugebietes als Erschließung erforderlich ist.

Gegenüberliegend der Wohngebäude Hausnummern 18 und 20 geht ein befestigter Weg Richtung Südwesten ab. Er verbindet die Wasserstraße und den Schindackersweg bzw. im Weiteren die Bürdestraße und wird heute, bis auf wenige Baugrundstücke im nördlichen Abschnitt, zu- meist als Fuß- und Radweg genutzt. Dieser im Bebauungsplan als Fuß- und Radweg festge- setzte Weg ist in den Karten als Wasserstraße bezeichnet und wird hier nur erläuternd als „alte Wasserstraße“ benannt. Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung des Weges als Fuß- und Radwegeverbindung mit einer Anliegerfreigabe bis in Höhe des dargestellten Pollers.

Aus dieser Bestandssituation leiten sich im Wesentlichen die folgenden weiteren Planungs- ziele ab:

- Sicherung von Wohn- und Mischgebieten.
Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und eines Mischgebietes sowie des Ma- Bes der baulichen Nutzung. In den Allgemeinen Wohngebieten darüber hinaus Fest- setzung der Bauweise und der Gestaltung der baulichen Anlagen. Es ist eine maximal zweigeschossige Bebauung als Einzel- und Doppelhausbauweise vorgesehen. Als Dachform können das Flach-, Sattel-, Pult- oder Zeltdach errichtet werden. Es sind eine Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sowie verschiedene Pflanzmaßnahmen vorgesehen.
- Festsetzung von Verkehrsflächen.
Die verkehrliche Erschließung erfolgt für das Mischgebiet über die Steyler Straße di- rekt und für den weiteren Bestandsbereich über die Anbindung der Wasserstraße an die Steyler Straße. Ziel des Bebauungsplans ist es, die Verkehrsfläche der Wasserstraße einschließlich einer Fläche für die benötigte Wendeanlage am westlichen Ende zu si- chern. Der als alte Wasserstraße benannte Weg soll als Fuß- und Radweg festgesetzt werden. Die Erschließung von weiteren Baugrundstücken über den Weg ist nicht vor- gesehen.
- Festsetzungen zum passiven Lärmschutz.
Die Verkehrsgeräuscheinwirkungen der Steyler Straße wurde gutachterlich ermittelt. Aufgrund der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung werden Festsetzun- gen zum Immissionsschutz getroffen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein größerer Freibereich, der bisher nur untergeordnet baulich genutzt wird. Es handelt sich um große private Gartenbereiche und Brachflächen sowie um vier abgängige Mehrfamilienhäuser mit eigener Zuwegung über den Weg „Am Luchtberg“. Die Immobilie befindet sich im städtischen Eigentum, die Gebäude sind abgängig und sollen abgerissen werden.

Für diesen Freibereich liegt dem Bebauungsplan ein städtebauliches Konzept zu Grunde, das drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohnungen und 30 Einfamilienwohnhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern vorsieht.

Westlich und südwestlich des Plangebietes liegt ein Gewerbepark beidseitig der Straße Am Panneschopp, zwischen Steyler Straße im Norden und Ravenstraße im Süden. Ziel des Bebau- ungsplans ist es, die bestehenden Betriebe und die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des

Gewebeparks nicht durch eine heranrückende Wohnbebauung zu beschränken. Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung wurde eine Konfliktgrenze definiert, die nicht durch bauliche Nutzungen überschritten werden darf. Hierdurch wird gleichzeitig eine ausreichende Wohnruhe für die Neubebauung im Plangebiet sichergestellt.

Die Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über eine Planstraße. Angebunden wird diese an den ausgebauten östlichen Abschnitt der Wasserstraße und verläuft von Nordosten nach Süden und abknickend in Richtung Südwesten. Hier befindet sich eine Wendeanlage, von der ein schmaler Erschließungsstich bis über die alte Wasserstraße weitergeführt wird, um dort liegende Baugrundstücke zu erschließen. Eine vollständige verkehrliche Erschließung über die alte Wasserstraße kann nicht erfolgen, da sie zu schmal ist und als Fuß- und Radweg genutzt werden soll.

Zum Schindackersweg soll eine Wegeverbindung errichtet werden. Sie dient der Erschließung der geplanten Baugrundstücke, ist aber am Schindackersweg angebunden und lediglich für den Fuß- und Radverkehr geöffnet. Außerdem wird ein kleiner öffentlicher Spielplatz geplant, der sowohl aus dem Neubaugebiet über einen Fußweg, als auch von der Wasserstraße direkt zu erreichen ist.

Innerhalb des Neubaugebietes ist zur Entsorgung des Niederschlagswassers von den geplanten Straßen und Wege die Errichtung einer Muldenanlage im Südwesten notwendig.

Aus diesem städtebaulichen Konzept leiten sich im Wesentlichen die folgenden weiteren Planungsziele für den Neubaubereich ab:

- Sicherung eines hochwertigen Wohnquartiers.
Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten sowie u. a. des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Gestaltung der baulichen Anlagen. Das Konzept sieht eine zweigeschossige Bebauung in der Einfamilienhaus- und Doppelhausbauweise vor. Geplante Mehrfamilienhäuser können mit Flachdach dreigeschossig errichtet werden. Es sind eine Dachbegrünung und verschiedene Pflanzmaßnahmen vorgesehen.
- Festsetzung von Verkehrsflächen.
Die verkehrliche Erschließung erfolgt für das Neubaugebiet über eine Anbindung an die Wasserstraße. Die Planstraße ist als Sackgasse mit einer Wendeanlage vorgesehen. Es entstehen verkehrliche Verbindungen für Fuß- und Radverkehr zum Schindackersweg.
- Ver- und Entsorgung.
Das Schmutzwasser soll in die bestehende Kanalisation geleitet werden. Anfallendes Niederschlagswasser kann auf den Baugrundstücken und in einem Versickerungsbauwerk im Südwesten der Planstraße sowie teilweise in Mulden entlang der Planstraße versickert werden. Der Bebauungsplan enthält hierzu Festsetzungen und Ausweisungen.
- Festsetzungen zum passiven Lärmschutz.
Der Bebauungsplan definiert nach Südwesten eine Konfliktgrenze und trifft eine ergänzende Festsetzung zum Schutz des Gewebeparks zwischen Steyler Straße und Ravenstraße.

Das Plangebiet ist bis auf einen kleinen Abschnitt im Westen vollständig von Bebauung umgeben. Somit handelt es sich um eine bauliche Entwicklung innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Der Standort ist insgesamt durch seine integrierte Lage im Stadtteil Kaldenkirchen besonders gut für die vorgesehene Nutzung geeignet.

1.3 Verfahren

Bei der Planung handelt es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme durch Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsraumes in Kaldenkirchen. Damit entspricht die Planung den Vorgaben des Baugesetzbuches zum Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung, wie ihn das BauGB fordert.

Der Bebauungsplan soll diesem Grundsatz folgend gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren des § 13a BauGB kann angewendet werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO kleiner als 20.000 m² sein wird oder darüber hinaus bis zu 70.000 m² zulässige Grundfläche ausgewiesen werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Überprüfung nach den Vorgaben des BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen hat. Die Umweltauswirkungen sollen sich im Rahmen dessen bewegen, was bei einer Innenentwicklung wie einer Nachverdichtung üblicher und unvermeidlicher Weise zu erwarten wäre.

Der Bebauungsplan Ka-56 „Wasserstraße / Schindackersweg“ verfolgt drei wesentliche Planziele. Für die Wasserstraße und deren bereits fast vollständig bebauten Wohnbauflächen auf beiden Straßenseiten sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für die Herstellung einer Wohnstraße mit erforderlicher Wendeanlage, die zudem für die Entwicklung des Neubaugebietes als Erschließung erforderlich ist.

Der ebenfalls entwickelte gemischt bebaute Bereich an der Steyler Straße bis zur Einmündung der Wasserstraße soll in den Geltungsbereich einbezogen werden, da er auch von der Wasserstraße aus erschlossen wird.

Für die nur über den schmalen Weg „Am Luchtberg“ unzureichend erschlossenen Bereiche der ehemaligen städtischen Obdachlosenunterkünfte und der tiefen gärtnerisch genutzten Grundstücke zwischen der Straßenrandbebauung an der Wasserstraße und den Wohnbauflächen am Schindackersweg ist schließlich die sachgerechte Erschließung eines bislang kaum bebauten Innenbereichs mit Wohnbauflächen vorgesehen.

Hier findet die eigentliche Nachverdichtung statt, die naturgemäß in den fast vollständig entwickelten Bauflächen an der Wasserstraße und der Steyler Straße kaum stattfinden kann.

Für die Wohngebiete WA1 bis WA5 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 GRZ gemäß der Orientierungswerte in § 17 der Baunutzungsverordnung BauNVO festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO bedeutet das eine zulässige Überbauung und Versiegelung von höchstens bis zu 60 % der Baugrundstücksflächen.

Für das Mischgebiet MI gilt vergleichbares: mit der an den Orientierungswerten der BauNVO angepassten GRZ ist mit der Anrechnung von Nebenanlagen wie u. a. Stellplätze und Garagen eine zulässige überbaubare Grundstücksfläche von bis zu 80 % zulässig. Das wird bei einigen Grundstücken möglicherweise bereits erreicht, bei anderen besteht durchaus noch Entwicklungspotential, wenn auch in recht überschaubarem Maße.

Die Neubauflächen haben eine Größe von 18.374 m², was einer höchstens zulässigen überbaubaren Grundfläche von 11.024 m² entspricht.

Zusammen ergeben sich Nachverdichtungspotentiale durch diesen Bebauungsplan von 16.817 m². Das liegt deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m², bis zu der keine überschlägige Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen muss.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird auch nicht vorbereitet oder begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,) bestehen nicht.

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ergeben sich ebenfalls nicht.

Somit sollen die folgenden Verfahrenserleichterungen, die sich hier für die Bauleitplanung von innerstädtischen Flächen ergeben, genutzt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB können die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB angewendet werden.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 soll abgesehen werden; § 4c (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Eingriffe gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.

Die Umweltbelange werden aber unabhängig von den Verfahrenserleichterungen und der nicht erforderlichen Einzelfall-Vorprüfung der Betroffenheit der Umweltbelange in die Abwägung aller Belange gemäß § 1 BauGB eingestellt und in der Begründung betrachtet.

2. Planerische Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Kaldenkirchen und umfasst eine Vielzahl von Flurstücken in der Flur 9. Die folgenden Flurstücke vollständig: 67, 68, 70, 74, 75, 80, 83, 94, 126, 128, 132, 137, 163, 184, 185, 187, 188, 205, 221, 222, 235, 236, 260, 359, 369, 370, 382, 363, 364, 415, 416, 417, 498, 539, 542, 544, 556, 557, 571, 572, 573, 592, 593, 594, 633, 635, 650, 651, 653, 693, 696, 716, 717. Die folgenden Flurstücke teilweise: 47, 48, 84, 85, 86, 91, 92, 152, 153, 186, 198, 199, 252, 388, 387, 567, 583, 584, 602, 632.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von gut 57.500 m². Seine genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

2.2 Lage und Umfeld des Plangebietes, planungsrechtliche Situation

Lage und Umfeld

Das Plangebiet befindet sich westlich des Zentrums des Stadtteils Kaldenkirchen. Die fußläufige Entfernung beträgt ca. 700 m. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten liegen näher, in kurzer, fußläufiger Erreichbarkeit. Schulen, Kindergarten und sonstige öffentliche und private Einrichtungen sind im Stadtteil vorhanden.

Das Gebiet grenzt nördlich an die Steyler Straße (Landesstraße L29) bzw. die rückwärtigen Gärten der Bebauung an der Steyler Straße, östlich an die Kreuzstraße bzw. die rückwärtigen Gärten der Bebauung an der Kreuzstraße, südlich an den Schindackersweg bzw. die rückwärtigen Gärten der Bebauung am Schindackersweg und westlich an Freiflächen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan Ka-56 wird somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Für die innenliegenden Flächen ist eine neue Erschließung notwendig. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des geplanten Wohnquartiers zu ermöglichen und die Einpassung in die Bestandssituation zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, etc.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplanentwurf Wasserstraße in Nettetal-Kaldenkirchen des Büros lanaplan aus Nettetal (Mai 2022) wird die Lage des Plangebietes wie folgt beschrieben: „Das Gebiet befindet sich in keinem Schutzgebiet. Das Gebiet liegt im Naturpark Schwalm-Nette. Einige hundert Meter entfernt beginnt das Landschaftsschutzgebiet LSG Grenzwald (LSG-4603-0010). Hier beginnt auch das Vogelschutzgebiet „Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald u. Meinweg“ (DE-4603-401) und an der Grenze des besiedelten Bereiches liegt auch das BK-4603-020 „Alte Heide beim Sportplatz und Fabrik“. Alle diese Objekte liegen zu weit entfernt um durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden zu können. Das UG liegt zudem auch isoliert und von weiterer Besiedlung und Gewerbe umgeben.“

3. Planinhalt

Die bestehende Bebauung entlang der Steyler Straße und der Wasserstraße wird gemäß dem derzeitigen Bestand festgesetzt. Demnach ist der Bereich an der Steyler Straße durch gemischte Nutzungen, wie Gastronomie, Dienstleister, Handwerk und Wohnen geprägt. Entsprechend setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet fest. Bei der übrigen Bebauung handelt es sich überwiegend um Wohnbebauung und untergeordnete sonstige, nicht störende Nutzungen. Entsprechend setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete fest. An seinem westlichen Ende ist eine Wendeanlage der Wasserstraße geplant. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit, auf einem abschließenden Baugrundstück ein Mehrfamilienhaus zu errichten. In den Bestandsbereichen werden ausreichend bauliche Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Dem Bebauungsplan liegt im Süden für den Bereich des geplanten Wohnquartiers ein städtebaulicher Entwurf zugrunde. Dieser sieht die verkehrliche Erschließung durch eine Stichstraße vor, die im Nordosten an die Wasserstraße anschließt und in einem Bogen bis zu einer Wendeanlage im Südwesten führt. Im Eingangsbereich des Quartiers sind drei Mehrfamilienhäuser, in den übrigen Bereichen Einfamilienhäuser in Form von freistehenden Häusern und Doppelhäusern vorgesehen.

Im Südwesten nimmt eine geplante Versickerungsanlage das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen auf.

Eine kleine, im Plangebiet zentral gelegene Grünfläche (mit Spielplatz) verbindet das geplante neue Quartier fußläufig mit der Wasserstraße, so dass sie für die gesamte Bewohnerschaft gut erreichbar ist.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Ziel der Festsetzung ist es, den Bestand im Bereich der Steyler Straße zu sichern. Innerhalb des Mischgebietes haben sich verschiedene Unternehmen, wie ein Fahrradgeschäft, ein Steinmetzbetrieb (Grabmale), ein Architekturbüro und ein Restaurant angesiedelt. Darüber hinaus

bestehen Wohngebäude. Die Grundstücke der Gewerbebetriebe sind teilweise langgezogen und reichen von der Steyler Straße bis unmittelbar zur Wasserstraße, so dass sie auch von der Wasserstraße aus angefahren werden können. Es handelt sich um nicht wesentlich störende Betriebe, die schon längere Zeit dort in Nachbarschaft der Wohnnutzungen bestehen.

Innerhalb des Mischgebietes werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um Störungen zu vermeiden. Das Mischgebiet selbst weist entlang der Steyler Straße durch sieben Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser einen hohen Wohnanteil auf. Zusätzlich steht hier der vorhandene wohnbaulich geprägte Charakter entlang der Wasserstraße im Vordergrund. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass Teile der Grundstücke innerhalb des Mischgebietes auch über die Wasserstraße angefahren werden können. Die ausgeschlossenen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind generell in den Gewerbegebieten außerhalb des Plangebiets zulässig. Der Charakter des Mischgebietes wird durch die Ausschlüsse dieser Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Innerhalb des Mischgebietes werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Die Ansiedlung von solchen Einzelhandelsbetrieben steht im Widerspruch zu den Zielsetzungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Nettetal (Fortschreibung 2014). Nach den Empfehlungen des Konzeptes sollen Ansiedlungen nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche erfolgen, was bei dem Mischgebiet nicht der Fall ist. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen von produzierenden, ver- und bearbeitenden oder Handwerksbetrieben, wenn das angebotene Sortiment in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder der Reparatur- und Serviceleistung eines Betriebes stehen, die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet wird, die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig untergeordnet ist, die Grenze der Großflächigkeit gem. § 11 Abs.3 BauNVO nicht überschritten wird und die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente 150 m² nicht überschreitet. Ziel der Festsetzung ist es, den vorhandenen und ggf. dort ansiedelnden Handwerks- und Dienstleistungs- sowie sonstigen Gewerbebetrieben diese betriebsbezogene Entwicklungsmöglichkeit nicht zu entziehen und somit die Betriebsstandorte dauerhaft zu sichern. Unter diese ausnahmsweise Regelung fällt der vorhandene Steinmetzbetrieb, der somit am Standort Grabmale etc. herstellen und verkaufen kann. Durch die Festsetzung erfolgt keine Einschränkung des Betriebes.

Ausnahmsweise ist zudem der Verkauf von Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör zulässig, wenn es sich um nicht-großflächige Betriebe handelt. Nach dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist der Bereich Fahrräder, Fahrradteile und Fahrradzubehör sowohl in den Stadtteilzentren als auch außerhalb vorzufinden. Das Sortiment Fahrräder und Fahrradzubehör wurde demnach als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Nettetaler Zentrenstruktur sind daher durch die ausnahmsweise Zulässigkeit im Mischgebiet nicht zu erwarten. Diese Festsetzung wird getroffen, um den vorhandenen Betrieb zu sichern und entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Dieser Betriebe bietet neben dem Verkauf auch Reparatur und Service und somit auch handwerkliche Dienstleistungen an.

Für das Mischgebiet wird die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten sowie Bordelle ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung sollen mögliche Störungen der angestrebten und bestehenden Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen verhindert werden. Dies geschieht insbesondere vor dem Hintergrund der beschriebenen städtebaulichen Situation mit der unmittelbaren Nachbarschaft des Mischgebietes zu vorhandenen und geplanten Wohnbe-

reichen. Bei den Wohnnutzungen wird eine Unverträglichkeit mit den ausgeschlossenen Vergnügungsstätten und Betrieben gesehen. Für derartige Nutzungen sind Gewerbegebiete in Nettetal vorhanden, die solche Nutzungskonflikte nicht aufweisen.

Mit der Festsetzung als Mischgebiet wird der tatsächlichen Nutzung Rechnung getragen. Die bisherigen gewerblichen, wie auch die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten bestehen fort.

Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

Die weiteren Baugebiete im Plangebiet werden als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung eines attraktiven Wohnungsangebots innerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Die Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetrieben bedeuten großflächigere gewerbliche Nutzungen im Plangebiet, was gerade aufgrund der Lage des Großteils der zu entwickelnden Baugrundstücke im innenliegenden Siedlungsbereich nicht Ziel des Bebauungsplans ist. Solche Betriebe benötigen große Betriebsflächen, die dann der gewünschten wohnbaulichen Entwicklung nicht zur Verfügung stünden. Ziel des Bebauungsplans ist die Erweiterung des dringlich nachgefragten Wohnungsangebotes in Kaldenkirchen. Insbesondere durch den Quell- und Zielverkehr der ausgeschlossenen Nutzungsarten könnten tendenziell weitere Störungen in einem bereits lärmvorbelasteten, östlichen Abschnitt der Wasserstraße verursacht werden, auch wenn diese von ihrem Emissionsverhalten generell in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wären.

Für die ausgeschlossenen Anlagen und Betriebe stehen andere Ansiedlungsflächen innerhalb des Nettetaler Stadtgebietes zur Verfügung. Die allgemeine Zweckbestimmung der Allgemeinen Wohngebiete bleibt trotz der Ausschlüsse weiterhin gewahrt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Wohnungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine GRZ 0,4 und für das Mischgebiet wird eine GRZ 0,6 festgesetzt. Mit den Festsetzungen werden die in § 17 BauNVO vorgesehenen Orientierungswerte eingehalten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Ziel der Festsetzung ist dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, wie ihn § 1a BauGB fordert, da Flächenverbrauch an anderer Stelle vermieden wird.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA4 und im Mischgebiet ist eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen wird die vorhandene Baustruktur innerhalb des Plangebietes und seiner Nachbarschaft aufgenommen. In den WA5-Gebieten steht darüber hinaus das Ziel zur Schaffung eines größeren Wohnungsangebotes in Mehrfamilienhäusern im Vordergrund, so dass hier mit maximal drei Vollgeschossen eine etwas höhere Ausnutzung erfolgen kann. Durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen ist die Errichtung eines vierten Nicht-Vollgeschosses allerdings nicht zulässig, so dass eine stadtgestalterische Überhöhung der WA5-Gebiete nicht stattfinden kann.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird die Höhenentwicklung der Gebäude durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen gelenkt. Hierbei korrespondieren die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen mit den maximalen Vollgeschossen und wurden aus der Bebauung

im Umfeld des Plangebiets abgeleitet. Ziel ist die städtebauliche Einbindung der Planung in die Umgebungsstruktur. Teilen der Bestandsbebauung werden mit den Festsetzungen dennoch weitere Entwicklungsspielräume eingeräumt, so dass beispielsweise die Erweiterung eines bisher eingeschossigen Gebäudes auf zwei Geschosse ermöglicht wird. Für den noch weitgehend unbebauten Innenbereich stellt das städtebauliche Konzept die gewünschte Entwicklung dar. Die maximalen Gebäudehöhen werden unterschiedlich festgesetzt. So sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die die Errichtung des zweiten Obergeschosses innerhalb des Dachgeschosses ermöglichen. Im WA4 wurde die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe etwas erweitert, was Teilen der Bestandsbebauung entspricht. In den WA5-Gebieten mit den geplanten Mehrfamilienhäusern zielt die maximale Gebäudehöhe auf ein drittes Vollgeschoss ab. Durch die höhere bauliche Ausnutzung kann eine entsprechend höhere Zahl an Wohnungen geschaffen werden. Ziel ist es, ein vielfältiges Angebot verschiedener Wohnformen, wie Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu schaffen. Im Mischgebiet wird auf die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen verzichtet, um eine höhere bauliche Ausnutzung bzw. größere bauliche Flexibilität zu ermöglichen. Ziel ist der Erhalt der Betriebe und die zusätzliche wohnbauliche Entwicklung auf den Grundstücken. Das Mischgebiet bleibt so weiterhin für wirtschaftliche Investitionen attraktiv, gleichzeitig soll eine ausgewogene Mischung von Wohnen und Arbeiten erhalten bleiben.

Für die Wohngebiete werden die unteren Bezugspunkte zur Bestimmung der Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull NHN festgesetzt.

Eine textliche Festsetzung regelt zudem, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe für technische Aufbauten, wie Aufzüge, Wärmetauscher und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie um bestimmte Höhen überschritten werden darf. Ziel ist die Förderung einer barrierearmen Gebäudeausstattung (Aufzüge) und die aktive und passive Nutzung von Sonnenenergie (z.B. Photovoltaikanlagen).

Die Planung soll eine weitestgehend flächensparende Erschließung ermöglichen und einem künftigen Parkdruck vorbeugen. Gleichzeitig soll ein attraktives Wohnquartier entwickelt werden, dessen Straßenraum und die Grundstücksbereiche nicht vom ruhenden Verkehr dominiert werden. Die Wasserstraße ist bisher nicht abschließend ausgebaut.

Damit auch zukünftig das Verkehrsaufkommen bewältigt werden und eine ausreichende Anzahl öffentlicher Stellplätze berücksichtigt werden kann, setzt der Bebauungsplan die maximale Anzahl Wohnungen je Wohngebäude fest. Für die Wohngebiete, die für eine Bauweise mit Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen sind, setzt der Bebauungsplan maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude fest und für die Bereiche, in denen Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, 4 bzw. 6 Wohnungen je Wohngebäude.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bezüglich der Bauweise setzt der Bebauungsplan für die Allgemeinen Wohngebiete überwiegend das Einzel- oder Doppelhaus fest, was auch nach den bereits vorliegenden Interessensbekundungen potentieller späterer Bewohner auch der Nachfrage entspricht. Im Mischgebiet entlang der Steyler Straße finden sich auch Hausgruppen (Reihenhäuser) im Bestand, so dass hier auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet wird.

Die überbaubaren Flächen werden im Bebauungsplan zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Hierbei wird der Bestandsbebauung ein deutlicher Entwicklungsspielraum eingeräumt. Um eine weitere Flexibilisierung zu gewährleisten und gleichzeitig die zulässige Überschreitung nach § 23 BauNVO auf ein angemessenes Maß zu begrenzen, erlaubt der Bebauungsplan eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen um 50 cm. Für Terrassen und Trennwände,

die zu den Außenwohnbereichen gehören und daher nicht zwangsläufig im für die Hauptnutzung (Wohnhaus) vorgesehenen Baufenster untergebracht werden müssen, wird darüber hinaus eine Überschreitung der Baugrenze von bis zu 3 m ermöglicht.

3.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Bei einem Angebotsplan wie dem Bebauungsplan Ka-56 kann naturgemäß die Lage und Ausführung von technischen Infrastruktureinrichtungen nicht in Gänze im Vorhinein abschließend geklärt sein. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig sind. Dies gilt auch in der festgesetzten Verkehrsfläche und in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsr Grün, Versickerungsmulden“. Ziel der Festsetzung ist die Sicherstellung der Erschließung der Baugrundstücke.

In den Allgemeinen Wohngebieten haben sich sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO außerhalb der Baufenster optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Zulässig sind Gebäude bis zu 75 cbm Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Aborte und Feuerstätten. Als Anbau an Garagen sind sonstige Nebenanlagen nur zulässig, wenn der Anbau vollständig innerhalb des Baufensters liegt. Ziel der Festsetzung ist es, eine bauliche Überformung der privaten Gartenflächen durch die genannten Nebenanlagen zu unterbinden.

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der von dieser aus betrachtet vorderen Baugrenze sind Gartenhäuser und Geräteschuppen sowie Kellerersatzräume nicht zulässig. Das gilt jedoch nicht für das WA3 nördlich der festgesetzten Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Bürde- und Wasserstraße.

In allen Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der von dieser aus betrachtet vorderen Baugrenze nicht zulässig. Sie sind grundsätzlich nur an der und für die Stätte der Leistung zulässig. Ziel ist die Schaffung eines attraktiven Erscheinungsbildes der Baugebiete und die grüne Gestaltung von Vorgärten.

3.5 Grünfestsetzungen, Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege, Flächen für Bepflanzungen

Zur gestalterischen Aufwertung des Plangebietes trifft der Bebauungsplan verschiedene Pflanzfestsetzungen. Neben der optischen Aufwertung ist es ebenso Ziel, eine kleinräumige ökologische Verbesserung, insbesondere in Bezug auf Mikroklima und Wasserspeicherfähigkeit zu erreichen. Der Bebauungsplan trifft die folgenden Festsetzungen:

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA5 sind die Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin mit einer Hecke einzufrieden. Ausgenommen sind Zuwegung und/oder Einfahrt auf das Grundstück.
- Die Fläche für Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung "Versickerungsanlage für Niederschläge" ist mit Ausnahme der Zuwegung und/oder Einfahrt mit einer Hecke einzufrieden. Im Bereich der Verwallung sind Sträucher als Sichtschutz und als freiwachsende Struktur anzulegen.
- Die nicht überbauten oder versiegelten Grundstücksbereiche sind vollflächig gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als solche zu erhalten. Eine nachträgliche Versiegelung durch Pflaster oder eine Verdichtung oder naturferne Gestaltung als reine Kiesflächen („Schottergärten“) ist nicht zugelassen.

- Die Flachdächer oder flach geneigten Dächer von Hauptgebäuden und Garagen sind extensiv mit standorttypischer Gras- und Staudenvegetation (z.B. mit Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut- oder Sedum-Gras-Kraut-Begrünungen) zu begrünen. Eine Kombination von Dachbegrünung mit aufgeständerten Photovoltaik- oder Solaranlagen ist zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachterrassen.
- In der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche ("Planstraße") sind mindestens 5 hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und zu pflegen.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA5 sowie im Mischgebiet ist bei Errichtung von Mehrfamilienhäusern je 5 angefangene Stellplätze und/oder Garagen bzw. Carports ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA5 ist auf jedem Baugrundstück ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen.

Die Festsetzungen gehen über die in der Bauordnung (§ 8 BauO NRW) vorgeschriebene Verpflichtung der Begrünung unbebauter Freiflächen hinaus.

3.6 Grünflächen

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist neben der Wegeverbindung die Einrichtung eines kleinen öffentlichen Spielplatzes vorgesehen und über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Der Spielplatz liegt direkt an der Wasserstraße und ist über einen Fußweg mit dem neu geplanten Wohnquartier verbunden. Somit stellt er ein neues Angebot sowohl für die bestehende als auch für die geplante Wohnnutzung dar.

Ziel ist die Attraktivierung des gesamten Wohngebietes und eine – wenn auch kleine – Gemeinschaftsfläche, die von „Alteingesessenen“ und „Zuzüglern“ gleichermaßen genutzt werden kann.

Entlang der Planstraße im östlichen Planbereich ist eine schmale Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün, Versickerungsmulden“ festgesetzt. Hier soll die Versickerung von Niederschlagswasser von der Verkehrsfläche über begrünte Mulden ermöglicht werden.

3.7 Verkehrliche Erschließung

Die bestehende und geplante Bebauung im Plangebiet wird über die Steyler Straße und die Wasserstraße erschlossen. Als Landesstraße gewährleistet die Steyler Straße den innerstädtischen und regionalen Verkehrsanschluss. Die Wasserstraße wiederum schließt im Osten über eine gemeinsame Einmündung mit der Kreuzstraße an die Steyler Straße an. Die Wasserstraße verläuft für den motorisierten Verkehr von Osten nach Westen als Sackgasse. Eine Wendeanlage fehlt bisher. Gegenüberliegend der Wohngebäude Hausnummern 18 und 20 geht ein Weg, im Weiteren als alte Wasserstraße bezeichnet ab. Er verbindet die Wasserstraße mit dem Schindackersweg. Auch diese Verkehrsfläche ist nicht endausgebaut und stellt derzeit ein verkehrliches Provisorium dar.

Von der Wasserstraße ausgehend ist die Errichtung einer Planstraße vorgesehen, die die Baugrundstücke im geplanten neuen Wohnquartier erschließt. Untergeordnet sind von der Planstraße weitere Wohnwege zur Erschließung rückwärtiger Baugrundstücke vorgesehen. Einer der Wege führt zum geplanten Spielplatz an der Wasserstraße und kann so auch als Fußwegeverbindung genutzt werden. Im Südwesten verläuft ein Wohnweg bis zur Versickerungsanlage. Eine weitere Verbindung für Rad- und Fußverkehr erfolgt über einen Wohnweg, der im Süden an den Schindackersweg anschließt. Dieser wird explizit für den motorisierten Verkehr verschlossen.

Die Straßen und Wohnwege sind innerhalb des Plangebietes über Festsetzungen von Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußweg bzw. Fuß- und Radweg gesichert.

Ruhender Verkehr

Der Nachweis notwendiger Stellplätze erfolgt auf den privaten Baugrundstücken im Rahmen der Baugenehmigung. Sowohl die Bestandsgrundstücke, als auch die geplanten Baugrundstücke sind zur Errichtung von Garagen und Stellplätzen ausreichend dimensioniert.

Öffentliche Stellplätze werden in den Straßenräumen untergebracht und sind im Bebauungsplan unverbindlich dargestellt (unterlegt als graue Linien). Lage und Anordnung kann sich im Zuge der Ausbauplanung, die in einem separaten Verfahren erarbeitet und beschlossen werden wird, noch verändern.

Im Mischgebiet gilt, dass Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

In den Allgemeinen Wohngebieten gilt, dass Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, jedoch nur bis zu einer Tiefe von 18,0 m von der Begrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche aus gemessen (bei Eckgrundstücken die der Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche) und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Vor der Garage oder dem Carport muss zur Straßenverkehrsfläche eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe eingerichtet werden. Das geht über die Vorschriften der Sonderbauverordnung hinaus, ist aber angesichts der aus Gründen des Flächenschutzes schmalen Verkehrsflächen unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit begründet.

In den Allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet gilt, dass Längs- und Rückseiten von Garagen und Carports einen Mindestabstand von 0,7 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen. Die entstehenden Abstandsflächen sind durch Bepflanzungen dauerhaft zu begrünen. Das soll nicht nur einen baulichen Konflikt mit den die Verkehrsflächen einfassenden Rückenstützen verhindern, sondern auch den Luftraum der sehr schmalen Verkehrsflächen erweitern und letztlich auch eine partielle Eingrünung der Verkehrsflächen auch an diesen Engstellen erreichen.

3.8 Ver- und Entsorgung

Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Planbereiches ist über den Anschluss an die bereits vorhandene technische Infrastruktur der Steyler Straße, des Schindackersweges und der Wasserstraße gewährleistet. Im Bereich der Wasserstraße sind voraussichtlich Ergänzungen vorzunehmen.

Die Versorgungsleitungen für die Bestandsbebauung und die neue Bebauung bis zum Hausanschluss werden im Straßenraum der festgesetzten Verkehrsflächen untergebracht und an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen.

Schmutzwasser

Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt über den vorhandenen Kanal in der Wasserstraße. Der notwendige Abwasserkanal für die neu geplanten Baugrundstücke kann im Straßenraum der festgesetzten Verkehrsflächen untergebracht werden. Die Entwässerung der Grundstücke Schindackers Weg, Haus Nr. 27 bis Haus Nr. 35 sowie Haus Nr. 28 bis Haus Nr. 36 erfolgt derzeit auch nach Norden durch das Plangebiet zur Wasserstraße. Etwa ab der Plangebietsgrenze wird

dieser Kanal neu trassiert und an den neuen Kanal in der Planstraße angebunden. Die Höhenlage der geplanten Verkehrsfläche wird entsprechend angelegt.

Niederschlagswasser

Zur Überprüfung, ob das im neuen Wohnquartier anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann, wurden Bodenproben entnommen (Bauvorhaben Wohnquartier Wasserstraße in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, Baugrundgutachten, WMT-Landfill-Biogas-Services GmbH, Viersen, September 2023). Demnach ist eine unmittelbare ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich. Daher ist das auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen der späteren Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser auf diesen Grundstücken grundsätzlich selbst rückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. In der Regel wird dies über Rigolen geschehen. Da der genaue Zuschnitt der späteren Baugrundstücke nicht in diesem Angebotsplan festgesetzt wird und um eine größtmögliche Flexibilität zu erreichen, sind die Flächen, in denen die Versickerungsanlagen eingerichtet werden können, auf der Plankarte gesondert und großzügig bemessen festgesetzt.

Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen wird über Rinnen im Straßenraum dem Versickerungsbecken im Südwesten zugeleitet und dort zur Versickerung gebracht. Zusätzlich wird der östliche Bereich der Planstraße durch eine schmale Grünfläche begleitet. Innerhalb dieser ist die Errichtung von Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser der Straße vorgesehen. Niederschlagswasser von der Fläche der bestehenden Wasserstraße wird wie bisher in den öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet.

Im Plangebiet können gemäß der Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) und dem Starkregenrisikomanagementsystem des Kreises Viersen im Falle eines extremen Starkregens Wasserhöhen von 0,1 bis 0,5 m auftreten. Um eine Beeinträchtigung von Bauwerken und gestalteten Außenbereichen durch Überflutung/Stauwasser zu vermeiden, können niedere nutzungssensible Flächen soweit erhöht werden, dass sie über den potentiellen Stauwasserhorizonten liegen (Überflutungsnachweise erforderlich). Dieser Hinweis betrifft die konkrete bauliche Gestaltung im Rahmen der Baugenehmigung.

3.9 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der im Plangebiet und an den geplanten Gebäuden zu erwartenden Geräuschimmissionen wurden mehrere Schalltechnische Untersuchungen an- und Gutachten erstellt (Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Ka-56 „Wasserstraße/Schindackersweg“ im Stadtteil Kaldenkirchen der Stadt Nettetal, Ingenieurbüro Bernd Driesen VDI, 24105 Kiel vom 12.10.2023). Das Gutachten ist auf Grund der Verkehrsbelastung der als Landstraße qualifizierten Steyler Straße erforderlich. Zudem wird das Gutachten notwendig, da sich westlich des Plangebiets ein Gewerbestand mit entsprechender Geräuschentwicklung befindet. Darüber hinaus betrachtet das Gutachten, ob sich innerhalb des Plangebietes Konflikte zwischen den Nutzungen im Mischgebiete und den Wohnnutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten ergeben.

Einerseits gilt es, innerhalb des Plangebietes die Einhaltung des gesetzlich vorgegebenen Immissionsschutzes hinsichtlich der erforderlichen Wohnruhe vor Verkehrs- und Gewerbelärm sicherzustellen. Gleichzeitig sollen die Gewerbebetriebe durch die heranrückende Wohnnutzung nicht in ihrer Tätigkeit und ihrer Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Für den Bereich des MI-Gebietes und der Nachbarschaft ergeben sich Konflikte nur für den angenommenen "Nachtbetrieb" des Restaurants, wenn und soweit Pkw den Parkplatzbereich nach 22 Uhr verlassen. Hier bedarf es gegebenenfalls einer ordnungsrechtlichen Konfliktlösung.

Bezüglich des Schutzes vor Gewerbelärm der westlich benachbarten Gewerbegebiete konnte ein Betrieb als bestimmender Verursacher für das Plangebiet aufgezeigt werden. Der Berechnung der von dort ausgehenden Lärmbelastungen liegt die aktuelle Betriebsbeschreibung des Betriebes zugrunde. In der Plankarte des Bebauungsplans ist die daraus resultierende 37 dB(A)-Konfliktgrenze dargestellt. Sie entspricht einem 3 dB(A)-Puffer zum Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts. Mit diesem „Puffer“ sind über den Bestand hinaus auch zukünftige Planungs- und Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes gesichert. Gleichzeitig ist östlich der Konfliktgrenze auch zukünftig eine ausreichende Wohnruhe zur sicheren Seite hin gewährleistet. Überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden ausschließlich östlich der Konfliktgrenze festgesetzt. Um diese Sicherheit weiter zu erhöhen, sollen zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen in unmittelbarer Nähe dieser Konfliktgrenze (eine Haustiefe) mit freier Sicht zum Emissionsort der benachbarten Spedition (Abstellplatz für Kühl-Lkw) mit ihrer geometrischen Mitte nicht höher als 59 m ü. NHN liegen.

Für sonstige Betriebe in der Nachbarschaft ist zusammenfassend festzustellen, dass im Sinne der TA Lärm keine Konflikte zu erwarten sind.

Im Einwirkungsbereich der Steyler Straße ergeben sich Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005. Es werden Lärmpegelbereiche III - VI mit maßgeblichen Außenlärmpegeln bis 76 dB(A) prognostiziert. Die Linien gleicher maßgeblicher Außenlärmpegel ≥ 60 dB(A) werden auf der Plankarte des Bebauungsplans Ka-56 in 1 dB-Schritten dargestellt. Da auf Grund der beengten Verhältnisse keine sinnvollen aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände oder -wälle) möglich sind, werden die Anforderung an das resultierende Bauschalldämm-Maß von Außenbauteilen zur Umsetzung eines passiven Schallschutzes nach den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 festgesetzt. Die Textliche Festsetzung enthalten hierzu eine übersichtliche Tabelle.

Bei der Einhaltung von Bauschalldämm-Maßen und teilweise der Installation von schalldämmter Lüftungseinrichtungen lässt sich die Ruhe innerhalb der betroffenen Aufenthalts-, Übernachtungs- und Unterrichtsräume etc. sicherstellen.

Die inneren Erschließungsstraßen lösen keine Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes aus.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Städtebauliche Auswirkungen

Das neue Wohngebiet ergänzt die bestehenden Wohnquartiere westlich des Kaldenkirchener Zentrums. Alle erforderlichen (auch sozialen) Infrastruktureinrichtungen sind im Ortsteil mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden. Wesentlich zunehmende Infrastrukturfolgekosten sind nicht zu erwarten.

Städtebaulich fügt sich die geplante Bebauung nach Art und Maß in das bestehende Umfeld ein.

4.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Ein großer Teil des Plangebietes ist bebaut bzw. war baulich genutzt und entsprechend belastet. Im südlichen Freibereich werden Brachflächen und größere Gartenflächen zur Bebauung vorbereitet.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung. Damit gelten auch Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß der

§§ 18 bis 21 BNatSchG, die durch diesen Bebauungsplan entstehen könnten, entweder als bereits erfolgt im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB oder als zulässig. Die Eingriffs- Ausgleichsregelungen werden für diesen Bebauungsplan nicht angewendet.

4.3 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes des BNatSchG ist Voraussetzung für die (naturschutzrechtliche) Zulassung jedes städtebaulichen Vorhabens. Dabei stellt nicht der Bebauungsplan bzw. einzelne seiner Festsetzungen oder Ausweisungen, sondern erst dessen Umsetzung und Verwirklichung gegebenenfalls einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar. Allerdings ist es nach dem Abwägungsgebot des BauGB Aufgabe der Bauleitplanung, mögliche Hindernisse bei der Plandurchführung schon im Vorfeld zu erkennen und auszuräumen. Ein Bebauungsplan, dem dauerhaft ein rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht und der damit erkennbar nicht umsetzbar ist, kann keine bindende Rechtskraft erlangen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Artenschutzprüfung zu diesem Bebauungsplan erarbeitet (Ilanaplan, Nettetal, im Mai 2022).

Von allen planungsrelevanten Arten, die potentiell auf den Flächen vorkommen können, kann bei genauer Betrachtung nur bei den Fledermausarten, wie Zwergfledermaus überhaupt davon ausgegangen werden, dass sie den Untersuchungsraum als Habitat oder zur Jagd überhaupt nutzen. Vorkommen von Bodenbrütern, genauso wie Hecken- und Höhlenbrüter sowie Amphibien und Reptilien sind aufgrund fehlender geeigneter ökologisch wertvoller Strukturen habitatbedingt nicht zu besorgen.

Daher sind abgängigen Gebäude vor dem Rückbau fachkundig auf Fledermausaktivitäten wie Sommer- und Winterquartiere zu untersuchen. Es muss ausgeschlossen werden, dass es durch den Abriss zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden durch den Bebauungsplan Ka-56 „Wasserstraße / Schindackersweg“ unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht berührt. Artenschutzrechtliche Verbote werden somit nicht verletzt.

Die vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan als Hinweise eingegangen. Sie betreffen die Einhaltung des gesetzlichen Rodungszeitraums zum Schutz von Brutvögeln und die Fledermauskartierung vor Abriss von leerstehenden Gebäuden und vor Rodung von Bäumen mit starkem Baumholz.

4.4 Auswirkungen auf die Erschließung

Der gesamte Planbereich ist ausreichend verkehrlich erschlossen.

Das Mischgebiet liegt direkt an der als Landesstraße qualifizierten und entsprechend ausgebauten Steyler Straße. Über die Wasserstraße und den Kreuzungsbereich mit der Kreuzstraße ist das übrige Plangebiet ebenfalls an die Steyler Straße angebunden. Es wird davon ausgegangen, dass der durch die vorgesehenen Nutzungen entstehende Quell- und Zielverkehr problemlos von dem bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann.

Für die Wasserstraße und deren bereits fast vollständig bebauten Wohnbauflächen auf beiden Straßenseiten werden durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung einer Wohnstraße mit erforderlicher Wendeanlage geschaffen.

Durch die Festsetzung von Straßen und insbesondere von Fuß- und Radwegen ist eine ausreichende Anbindung an die Umgebung und die Durchwegung für den nicht motorisierten Verkehr insgesamt sichergestellt.

4.5 Städtebauliche Kennwerte

| | |
|---|-----------------------|
| Bebauungsplangebiet, davon | 57.540 m ² |
| Mischgebiet: | 5.960 m ² |
| Allgemeine Wohngebiete: | 42.230 m ² |
| Grünflächen: | 530 m ² |
| Fläche Versickerungsanlage: | 1.050 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche (Wasserstraße): | 3.230 m ² |
| Öffentlich Verkehrsfläche (Planstraße): | 3.880 m ² |
| Öffentlich Verkehrsfläche (Fuß- und Radwege): | 660 m ² |

Hinweis: Die Flächenangaben sind gerundet.

5. Kosten

Abgesehen von den Sach- und Personalkosten für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens entstehen keine Kosten für die Stadt Nettetal.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.