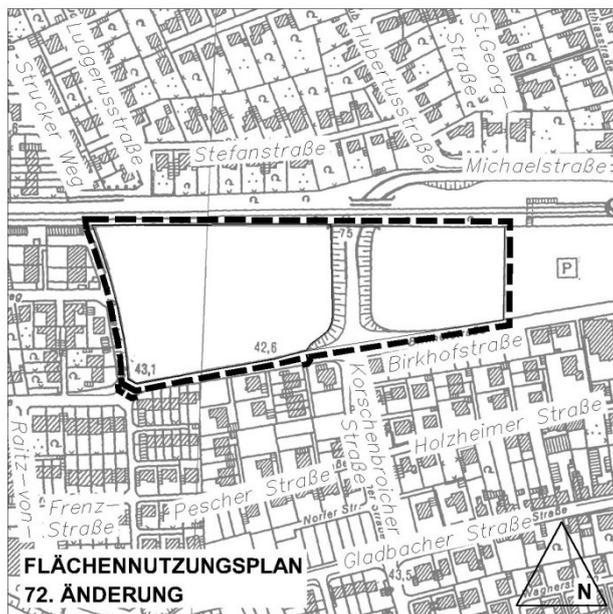


kaarst*



BEGRÜNDUNG

ZUR

72. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

„BIRKHOFSTRAßE“

- KAARST -

(Teil 1 Städtebauliche Begründung)
Fassung vom 24.06.2019

Inhalt

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Planungsrechtliche Situation	4
3.1.	Regionalplan	4
3.2.	Flächennutzungsplan.....	5
3.3.	Bebauungsplan.....	6
3.4.	Landschaftsplan.....	6
3.5.	Wasserschutz	6
3.6.	Luftverkehr	6
4.	Verfahren	6
5.	Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	7
5.1.	Städtebauliche Situation	7
5.2.	Freiraum.....	7
5.3.	Verkehrliche Anbindung.....	7
5.4.	Soziale Infrastruktur	7
5.5.	Ver- und Entsorgung	8
6.	Städtebauliche Planung	8
7.	Voruntersuchungen	10
7.1.	Verkehrliche Auswirkungen	10
7.2.	Immissionen	11
7.3.	Erschütterungen durch den Bahnverkehr	13
7.4.	Artenschutz	13
7.5.	Bodenbeschaffenheit, Versickerungsfähigkeit	14
7.6.	Archäologie.....	14
7.7.	Ökologische Eingriffsbilanzierung	14
7.8.	Sonstige Umweltbelange.....	14
8.	Planinhalt	15
8.1.	Wohnbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).....	15
8.2.	Flächen für Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a) BauGB)	15
8.3.	Gemischte Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).....	15
8.4.	Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)	15
8.5.	Nachrichtliche Übernahmen.....	15
9.	Bürgerbeteiligung – Behördenbeteiligung	16

1. Anlass und Ziele der Planung

Im Zentrum Büttgens befinden sich südlich der Bahngleise zwei der letzten größeren zusammenhängenden Potentialflächen für eine innerstädtische Entwicklung im Stadtteil Büttgen.

Die westliche Potentialfläche eignet sich für eine Wohnbebauung um den aktuellen Bedarf an Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten zu decken. Es ist die Entwicklung dieses Bereiches zu einem attraktiven Wohnstandort mit Eigenheimstrukturen, Angeboten im Geschosswohnungsbau und innovativen Wohnprojekten geplant. Die Fläche soll zugleich durch eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Freiraums besondere Quartiers- und Qualitätsmerkmale aufweisen.

Mit der Entwicklung des Plangebietes sind insbesondere folgende Planungsziele verbunden:

- Entwicklung eines Wohngebietes mit rund 120 Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern und Eigenheimen als Einfamilienhäuser,
- Schaffung von Angeboten im öffentlich geförderten Wohnungsbau,
- Berücksichtigung von innovativen Wohnprojekten,
- Maßvolle Ergänzung der umliegenden Wohnbebauung,
- Gestaltung eines neuen Quartiers, das sich durch eine besondere Gestaltung und Angebote als neuer Wohnstandort auszeichnet,
- Verknüpfung des neuen Quartiers mit dem öffentlichen Nahverkehr und dem Siedlungs- und Landschaftsraum durch ein vielfältiges Wegenetz.

Für die östliche Potentialfläche hat der PVA der Stadt Kaarst in der Sitzung am 29.11.2017 die Verwaltung beauftragt, eine Entwicklungskonzeption zu erstellen, aufgrund des sich dringend abzeichnenden Bedarfs eine weitere Kindertageseinrichtung in Büttgen zu errichten. Darüber hinaus sind mit der Entwicklung des Plangebietes insbesondere folgende Planungsziele verbunden:

- Fläche für eine sechstruppige Kindertageseinrichtung,
- Optionsfläche zur Errichtung eines Ärzte- und Bürohauses,
- Gestaltung von öffentlichen Grünflächen, die sich durch eine besondere Gestaltung und Angebote für eine wohnungsnaher Erholung auszeichnen,
- Fuß- und Radwegeverbindung in das westlich der Bahnunterführung gelegene Entwicklungsgebiet „Wohnquartier Birkhofstraße“ und zum Zentrum und S-Bahnhof Büttgens.

Im Bereich der Straße „Birkhofstraße“ werden im räumlichen Geltungsbereich der im Parallelverfahren zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellten Bebauungspläne Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“ und Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“, die entsprechenden Voraussetzungen, um die oben genannten Ziele der Planung umzusetzen, erfüllt.

Derzeit werden die Entwicklungsflächen als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst stellt für den Bereich der 72. FNP-Änderung Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerzentrum“ dar. Zur Umsetzung der oben genannten Planungsziele ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“ und Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“ erfolgen weitgehend im Parallelverfahren zur 72. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Bebauungspläne werden im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 72. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich südlich der Bahngleise in Büttgen und umfasst zwei landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans wird maßgeblich begrenzt:

- Im Norden durch die Bahngleise.
- Im Osten durch den Park & Ride Parkplatz.
- Im Süden durch die Birkhofstraße.
- Im Westen durch die Benatekstraße.

In der Änderung des Flächennutzungsplans ist die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch dargestellt. Dessen Größe beträgt ca. 4,2 ha.

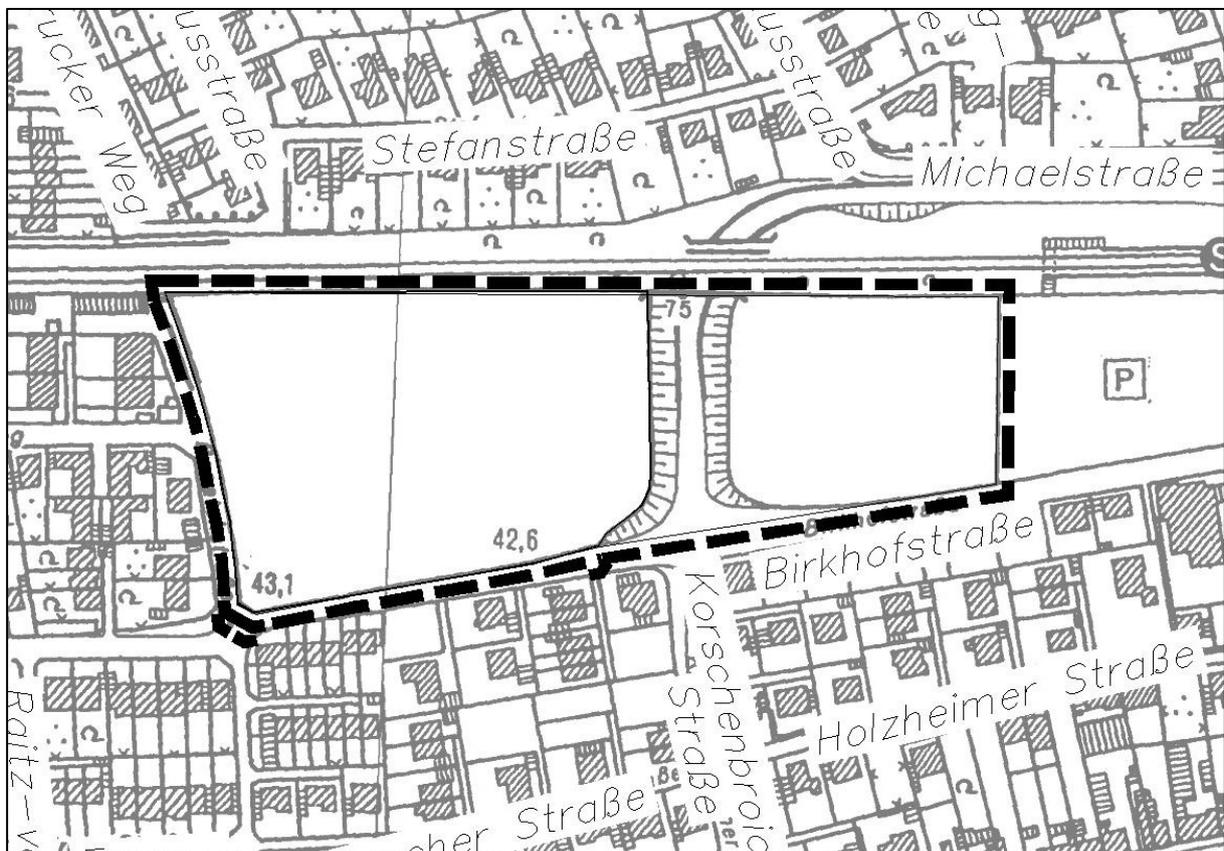


Abb.: Räumlicher Geltungsbereich der 72. Änderung des Flächennutzungsplans

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Regionalplan

Im Regionalplan (RPD) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Eine bauliche Entwicklung im Plangebiet ist damit aus dem aktuellen Regionalplan abzuleiten.



Abb.: Regionalplan Nordrhein-Westfalen

3.2. Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst ist der räumliche Geltungsbereich der 72. Änderung des Flächennutzungsplans „Birkhofstraße“ im östlichen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerzentrum“ und im westlichen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Parkanlage“ dargestellt.

Da sich die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“ und Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“ nicht in Gänze aus der Darstellung im Flächennutzungsplan entwickeln lassen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

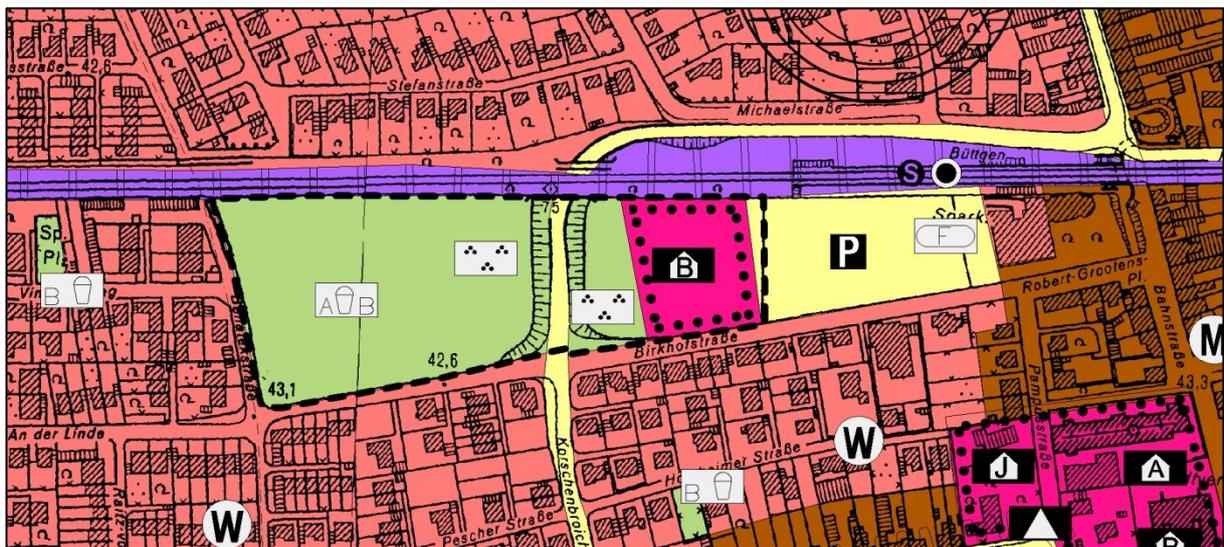


Abb.: Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst, vor Änderung

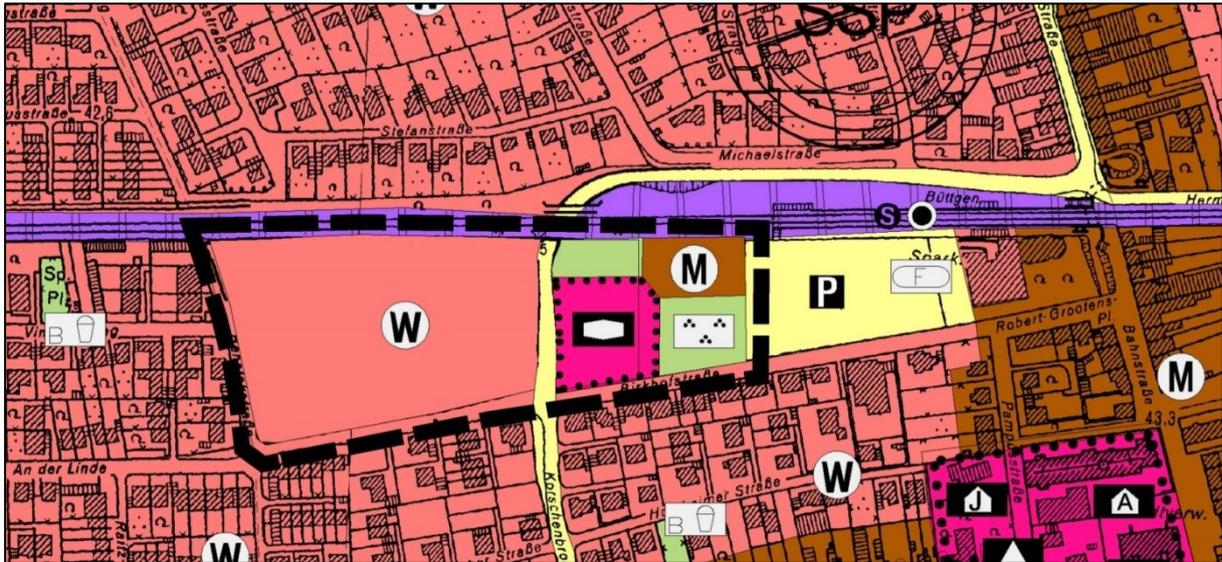


Abb.: Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst, nach Änderung

3.3. Bebauungsplan

Innerhalb des Geltungsbereiches der 72. Änderung des Flächennutzungsplans existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die baulichen Entwicklungen der Plangebiete ist die Aufstellung der zwei Bebauungspläne erforderlich.

3.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III: Meerbusch - Kaarst – Korschbroich des Rhein-Kreises Neuss.

3.5. Wasserschutz

Der räumliche Geltungsbereich der 72. Änderung des Flächennutzungsplans 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. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme wird Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplans.

3.6. Luftverkehr

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der 72. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme wird Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplans.

4. Verfahren

Die 72. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“ und Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“.

Für die Belange des Umweltschutzes wird dabei gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung nach Anl. 1 BauGB durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und

bewertet werden. Die Umweltprüfung soll in diesem Fall gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Es wird eine Umweltprüfung für die Änderung des Flächennutzungsplans sowie jeweils eine für die Bebauungspläne Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“ und Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“ durchgeführt. Der Umweltbericht bildet gem. § 2a Satz 3 jeweils einen gesonderten Teil, den Teil 2, der Begründung.

5. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

5.1. Städtebauliche Situation

Das weitgehend topografisch ebene Gelände im räumlichen Geltungsbereich der 72. Änderung des Flächennutzungsplans unterliegt bisher landwirtschaftlichen Nutzungen. Das Plangebiet an der Birkhofstraße liegt zentral im Stadtteil Büttgen. Begrenzt wird es im Norden durch die Bahngleise, im Osten durch den Park & Ride Parkplatz, im Süden durch die namensgebende Birkhofstraße und im Westen durch die Benatekstraße. Nördlich der angrenzenden Bahngleise befinden sich freistehende Einzelhausstrukturen auf verhältnismäßig großen Gartengrundstücken. Östlich des Plangebiets liegt der Park & Ride Parkplatz, der bezüglich der Umsetzung eines Ärztehauses mit in die Planung einbezogen wird. Südlich des Plangebiets befinden sich Wohnstrukturen in Form von Einzel- und Doppelhäuser und westlich des Plangebiets befinden sich ebenfalls Wohnstrukturen in Form von Einzel- und Mehrfamilienhäusern.

5.2. Freiraum

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich in den Siedlungsbereichen weitgehend eingewachsene Gartenstrukturen mit zum Teil hohem Baumbestand. Außerhalb des Siedlungsbereichs von Büttgen wechseln sich ackerbauliche Bereiche ab, die durch Wirtschafts- und Erholungswege feinmaschig gegliedert sind.

5.3. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt westlich der BAB 57, welche Krefeld und Neuss mit Köln verbindet. Die nächstgelegene Abfahrt bzw. Auffahrt Nr. 19 Büttgen, befindet sich in einer Entfernung von ca. 4,5 Kilometer. Der Verkehr aus dem Wohnquartier läuft über die Birkhofstraße. Sie mündet in die Pampus- und Bahnstraße bzw. den Robert-Grootens-Platz sowie in die Michael-/ Korschbroicher Straße, worüber die Ortsmitte Büttgen oder das Stadtzentrum Kaarst erreicht werden können. Zusätzlich ist das Gebiet über die Buslinie 860 (Haltestelle „Büttgen S“), welche zwischen Büttgen und Kaarst verkehrt, an die Kaarster Innenstadt angeschlossen. Überregional ist das Plangebiet aufgrund der direkten Lage am S-Bahnhaltepunkt Büttgen über die S-Bahn Linie S8, die zwischen Mönchengladbach und Hagen (über Düsseldorf) verkehrt, hervorragend angeschlossen.

5.4. Soziale Infrastruktur

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich verschiedene soziale Infrastrukturen:

Spielplätze

In Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich zwei Kinderspielplätze, davon ein Spielplatz am Vinhofenweg und einer in der Holzheimerstraße.

Kindertageseinrichtungen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Einrichtungen

- Evangelische Kindertagesstätte „Johannes-Kindergarten“, Kölner Straße

- Familienzentrum NRW katholische Kindertageseinrichtung Sankt Aldegundis, Aldegundisstraße 2
- Städtische integrative Kindertageseinrichtung Lichtenvoorder Straße, Lichtenvoorder Straße 37

Schulen

In Büttgen besteht ein Angebot an einer Grund- sowie an einer weiterführenden Schule.

- Gemeinschaftsgrundschule Budica, Lichtenvoorder Straße 35
- Elisabeth-Selbert-Realschule (auslaufend) / Städtische Gesamtschule Kaarst-Büttgen, Hubertusstraße 22-24

Alteneinrichtungen

Das Caritashaus St. Aldegundis, eine Pflegeeinrichtung für Senioren befindet sich unweit der Birkhofstraße an der Driescher Straße.

Der Friedhof Büttgen befindet sich in fußläufiger Nähe zum Plangebiet an der Driescher Straße.

5.5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur durch die Versorgungsträger sichergestellt.

Die räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“ und des Bebauungsplans Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“ sind Gegenstand des Generalentwässerungsplanes der Stadt Kaarst. Insofern ist eine ordnungsgemäße Abführung anfallenden Schmutzwassers geplant bzw. gewährleistet. Alle bebaubaren Grundstücke im Stadtgebiet Kaarst befinden sich im Einzugsgebiet des Gruppenklärwerks Nordkanal.

6. Städtebauliche Planung

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde für die Entwicklung der zwei Potentialflächen ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Das dazugehörige Grün- und Freiraumkonzept wurde von SUDDEN Gärten + Landschaften, Stephan Kulle Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt, Krefeld, entwickelt.

Das städtebauliche Konzept sieht für den westlichen Bereich, für das „Wohnquartier Birkhofstraße“, die Entwicklung eines Wohngebiets vor, um den aktuellen Bedarf an Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten zu decken. Geplant ist ein attraktiver Wohnstandort mit Eigenheimstrukturen, Angeboten im Geschosswohnungsbau und innovativen Wohnprojekten. Zugleich soll die Fläche durch eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Freiraums besondere Quartiers- und Qualitätsmerkmale aufweisen.

Für den östlichen Bereich, für die „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“, sieht das städtebauliche Konzept einen Bereich für eine Kindertagesstätte, einen Bereich für ein Ärzte- und Bürohaus und öffentliche Grünflächen in Form von Parkanlagen vor.

Das städtebauliche Konzept sieht am nördlichen Rand des Plangebiets für beide Bereiche eine Bebauung, mit zwei Geschossen plus Dachgeschoss bzw. mit drei Geschossen plus Dachgeschoss, als eine bauliche Barriere für die südlich liegende Wohnbebauung (Neubau und Bestand) vor. Ebenso entlang der Michaelstraße sieht das Konzept im Bereich des Wohnquartiers einen Baukörper mit drei Geschossen plus Dachgeschoss vor. Gegenüber, im Bereich der Gemeinbedarfsfläche, ist die Kindertagesstätte mit zwei Vollgeschossen geplant.



Abb.: Städtebauliches Konzept

Beide Bereiche weisen großzügige Freibereiche auf. Im „Wohnquartier“ in Form eines Quartiersplatzes und im Bereich der „Gemeinbedarfsfläche“ in Form von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Südlich der Freiflächen befinden sich jeweils kleinteiligere Wohngebäude, zum einen im Bestand und zum anderen als Neubau, die als Stadtvilla oder als Einfamilienhaus ausgebildet werden.

Die verkehrliche Erschließung der beiden Bereiche erfolgt über die Birkhofstraße. Die Anbindung der jeweiligen Planstraße erfolgt nahe am Knotenpunkt Michaelstraße/ Korschbroicher Straße / Birkhofstraße. Die jeweilige Planstraße verläuft zunächst in Richtung Norden und weitergehend zum einen in Richtung Osten bis sie in den Park & Ride Parkplatz mündet und zum anderen in Richtung Westen, bis sie in die Benatekstraße mündet. Für den ruhenden Verkehr wird es entlang der zwei Planstraßen Parkmöglichkeiten geben. Beide Bereiche werden mit Fuß- und Radwegen ausgebildet, die den Bewohnern eine Wegeführung in den Plangebietern sowie darüber hinaus bieten.

Die technische Erschließung sieht im Bereich der 72. Änderung des Flächennutzungsplans vor, dass auf Grundlage der Baugrund- und hydrogeologischen Gutachten (Baugrund- und hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße und Baugrund- und hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“ in Büttgen, HYDR.O GEOLOGEN und INGENIEURE, Aachen, 20.11.2018) das anfallende Niederschlagswasser über Mulden bzw. Rigolen in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss versickert wird.

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 107 wird das anfallende Niederschlagswasser überwiegend versickert. Dies betrifft die Fuß- und Radwege, die Parkplätze, die Gemeinbedarfsfläche und das Kerngebiet. Eine Ausnahme im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche bildet die Erschließungsstraße, welche zur Erschließung der Kindertagesstätte und des Ärzte- und Bürohauses dient. Hierbei ist der Winterdienst zu gewährleisten, so dass eine A-typische Situation vorliegt. Aus diesem Grund ist eine Versickerung nicht möglich und nach Absprache mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreis-Neuss wurde die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers für den Bereich der Planstraße in den Kanal abgestimmt.

Für den Bebauungsplan Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“ wird im Rahmen der Erstellung des Rechtsplans ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises-Neuss abgestimmt.

7. Voruntersuchungen

7.1. Verkehrliche Auswirkungen

Zur Prüfung der Verkehrsverträglichkeit wurde bei der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“ und Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“ jeweils ein Verkehrsgutachten erarbeitet (Verkehrsuntersuchung zum Wohngebiet an der Birkhofstraße in Kaarst-Büttgen, Ergebnisbericht der Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, 19.04.2016 und Verkehrsuntersuchung im Rahmen des B-Plans Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“ in Büttgen, Ergebnisbericht der Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Neuss, 08.10.2018), in denen die Auswirkungen der entstehenden Neuverkehre auf das umliegende Straßennetz untersucht wurden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“ wurden an dem Knotenpunkt Birkhofstraße / Korschenbroicher Straße Leistungsfähigkeitsberechnungen sowohl für den Istzustand als auch für die Prognose des Wohnquartiers durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigen, dass am Knotenpunkt sowohl unter Berücksichtigung der heutigen Verkehrsbelastung als auch bei Zugrundelegung des prognostizierten Verkehrsaufkommens inklusive des allgemeinen Verkehrszunahme eine mindestens gute Verkehrsqualität vorliegt.

Damit ist abschließend davon auszugehen, dass durch die Ansiedlung von Wohnbebauung an der Birkhofstraße verkehrlich kaum spürbare Auswirkungen auf den Verkehrsablauf im umliegenden Straßennetz hervorgerufen werden, da die Verkehrsqualität des Verkehrsablaufs im Vergleich zum Istzustand unverändert bleibt.

Ebenso wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“ eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Als Grundlage zu dieser Untersuchung wurde auf die bestehende Untersuchung zum Bauvorhaben im westlichen Bereich der Birkhofstraße zurückgegriffen. Unter Berücksichtigung dieser Grundlage und den Verkehren, die durch die neuentstehende Kindertagesstätte, die Büros und das Ärztehaus induziert werden, konnte eine Prognose für den zu erwartenden Verkehr aufgestellt werden. Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen der durch das geplante Bauvorhaben induzierten Neuverkehre wurde der Knotenpunkt Birkhofstraße / Michaelstraße / Korschenbroicher Straße untersucht.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Leistungsfähigkeiten am Knotenpunkt in der Bemessungsstunde für den Prognose-1-Fall für den Bestandsausbau, sowie für den Ausbau als Kreisverkehr geprüft. Die Leistungsfähigkeitsnachweise für den Knotenpunkt zeigen, dass in der Prognose eine mindestens gute Verkehrsqualität erreicht wird. Beim Ausbau zum Kreisverkehr wird sogar eine sehr gute Verkehrsqualität erreicht.

Somit bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Bebauung.

Damit ist davon auszugehen, dass durch die Ansiedlung der Kindertagesstätte und des Ärzte- und Bürohauses im Bebauungsplangebiet „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“ zwar geringe Auswirkungen auf den Verkehrsablauf im umliegenden Straßennetz hervorgerufen werden, diese jedoch die Leistungsfähigkeit und die Verkehrsqualität des Verkehrsnetz im Vergleich zum Istzustand nicht wesentlich verändern. Eine Überlastung

des Knotenpunkts ist gemäß der fachplanerischen Untersuchungsergebnisse nicht zu erwarten.

7.2. Immissionen

Immissionsgutachten zum B-Plan Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“

Zur Prüfung potenzieller Konflikte durch Schallimmissionen wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“ ein Schallgutachten erarbeitet (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“ der Stadt Kaarst, ACCON Köln GmbH, Köln, 14.02.2019). Der Gutachter kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Das Plangebiet liegt nördlich der Birkhofstraße / Ecke Michaelstraße in Kaarst-Büttgen. Die Planung sieht die Errichtung einer Kita sowie von zwei Büro- bzw. Ärztegebäuden vor. Nördlich des Plangebietes verlaufen die Gleise der Schienenstrecke 2550 der Deutschen Bahn AG von Ost nach West. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet verlaufen die Straßenabschnitte der Birkhofstraße, der Michaelstraße sowie der Korschenbroicher Straße.

Die Ausbreitungsberechnungen ergeben, dass an den höchstbelasteten, nach Norden orientierten Fassadenabschnitten der geplanten Gebäude tags und nachts maximale Beurteilungspegel von ca. 70 dB(A) auftreten. An den schienenabgewandten Fassaden werden Pegel zwischen 48 dB(A) und 55 dB(A) ermittelt.

Innerhalb des nördlichen Baufensters, in dem die geplanten Büroräume errichtet werden sollen, sind die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß dem Lärmpegelbereich V zu erfüllen. In dem Baufenster in dem die Kita errichtet werden soll, sind die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß den Lärmpegelbereichen III und IV zu erfüllen.

Die Berechnungen unter Berücksichtigung des zur Verfügung gestellten Gestaltungskonzeptes der Stadt Kaarst zeigen, dass in den Außenspielflächen, die nördlich der Kita geplant sind, tags Beurteilungspegel von mehr als 62 dB(A) zu erwarten sind. Somit wird in diesem Bereich die Schwelle überschritten, in denen unzumutbare Kommunikationsstörungen auftreten können. Daher wird empfohlen, die Außenspielbereiche östlich sowie südlich der Kita zu nutzen, in denen tags Beurteilungspegel von weniger als 62 dB(A) auftreten.

Die Prüfung von aktiven Schallschutzmaßnahmen ergab, dass unter Berücksichtigung einer ca. 2,5m hohen Lärmschutzwand entlang der Schienenstrecke im Norden des Plangebietes sowohl in den Außenaufenthalts- und -spielbereichen als auch in Höhe des EG und des 1.OG deutliche Pegelminderungen auftreten. An den höchstbelasteten Fassaden der geplanten Bürogebäude werden Pegelminderungen von bis zu 9 dB(A) ermittelt. Weiterhin zeigten die Berechnungen, dass in den Bereichen nördlich der Kita trotz Berücksichtigung einer Lärmschutzwand entlang der Schienenstrecke, Beurteilungspegel von mehr als 62 dB(A) auftreten, sodass in diesen Bereichen weiterhin die Schwelle bei der Kommunikationsstörungen auftreten können, überschritten wird.

Zudem zeigen die Berechnungsergebnisse, dass an den Fassaden der geplanten Kita tags Beurteilungspegel zwischen 51 dB(A) bis 67 dB(A) auftreten. Sollen gemäß der VDI 2719 (Tabelle 6) mittlere Innenpegel in Schlafräumen von ca. 35 dB(A) angestrebt werden, so dürfen bei Außenpegeln über 45 dB(A) keine Fenster in Schlafräumen geöffnet werden, da gekippte Fenster nur eine Pegelminderung um ca. 10 dB(A) bewirken. Daher wird empfohlen, Schlafräume der Kita mit schallgedämmten Lüftungssystemen, oder mit fensterunabhängigen Lüftungssystemen auszustatten, um die nach DIN 1946 anzustrebende Belüftung auch bei geschlossenem Fenster sicherzustellen.

Lärmsituation im Geltungsbereich der 72. Änderung des Flächennutzungsplans

Angesichts der Umgebungslärmkartierung des EBA und in Übertragung der Ergebnisse des vorliegenden Lärmgutachtens für den Bereich der gemischten Baufläche, der Grün- und Gemeinbedarfsfläche ist im Nahbereich zur Eisenbahnstrecke von Lärmwerten tagsüber im Bereich der Grenze zur Gesundheitsgefährdung zu erwarten (L_r , Tag ≥ 70 dB(A)). Nachts wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung im fast gesamten Plangebiet voraussichtlich erreicht (60 dB(A) $\leq L_r$, Nacht < 65 dB(A)). Maßgebliche Lärmquellen sind die Eisenbahnstrecke – diese insbesondere auch für die Nachtwerte – und die Michael- sowie die Birkhofstraße. Ab etwa der Hälfte der Breite des Plangebietes in Richtung Eisenbahnstrecke wird die obere Grenze der Schwelle der Gesundheitsgefährdung nachts überschritten (L_r , Nach ≥ 65 dB(A)).

Absolute Schranken für die Planung sind unzumutbare Gesundheitsgefahren (Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) und Eigentums(substanz)verletzungen (Art. 14 Abs. 1 GG). Können diese auch durch aktiven und passiven Lärmschutz nicht vermieden werden und scheiden Planungsalternativen aus, muss die Gemeinde von der Planung letztendlich Abstand nehmen (BVerwG, Beschl. V. 30.11.2006 – 4 BN 14.06 juris – BRS 70 Nr. 26 m.w.N.). Mit Mittelungspegel von mehr als 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nähern sich nach der obergerichtlichen Rechtsprechung die Lärmwerte im Plangebiet den oben genannten Grundrechtsschwellen.

Städtebauliche Begründung für die Planung an dieser Stelle

In Kaarst besteht eine konkret belegbare Nachfrage nach Bauplätzen. Gerade auch in Büttgen ist durch Wohnbauflächenentwicklung der Bedarf an Wohnflächen zu decken. Vorhandene Baulücken und Wohnbauflächen können diesen Bedarf nicht decken (vgl. Siedlungsmonitoring). Circa 2 ha große Wohnbauflächen am südlichen Ortsrand Büttgens sind derzeit nicht entwickelbar, größere Baulücken nicht verfügbar.

Das Plangebiet der 72. Änderung ist hingegen unmittelbar entwickelbar, sowohl für Wohnungsbau als auch für die Verbesserung der Kinderbetreuung und für gewerbliche Nutzungen. Die Flächen sind Innenentwicklungen in einer Größe von 4,2 ha, die eine entsprechende Inanspruchnahme des Außenbereichs vermeiden. Die Planung folgt somit dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die geplante Wohnbaufläche bietet Platz für die Umsetzung eines Wohngebietes mit rund 120 Wohneinheiten inklusive öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Östlich der Michaelsstraße bietet der Änderungsbereich Platz für eine sechsgruppige Kindertageseinrichtung, zur Errichtung eines Ärzte- und Bürohauses und zur Gestaltung von öffentlichen Grünflächen. Die letztgenannten Einrichtungen und Nutzungen ergänzen die Ortsmitte Büttgens bedarfsgerecht.

Für alle geplanten Nutzungen ist das Plangebiet aus Sicht der Stadtentwicklung bestens geeignet. Die Erschließung durch Straßen und Infrastruktur ist bereits vorhanden, so dass Infrastrukturfolgekosten gemindert werden. Das neue Wohnquartier ist mit dem öffentlichen Nahverkehr – S-Bahn nach Mönchengladbach, Neuss und Düsseldorf – und mit dem Ortskern von Büttgen bereits verknüpft. Die Entwicklung neuer Wege- und Nahverkehrsverbindungen mit entsprechenden Kosten entfallen.

Der Standort bietet die Möglichkeit eine unternutzte Fläche in der Ortsmitte baukulturell zu entwickeln und so die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild Büttgens zu verbessern.

Weitere Planung

Im Plangebiet ist unter Berücksichtigung aller sonstigen Aspekte – Innenentwicklung, Schutz von Natur und Landschaft, vorhandene Erschließung, Infrastrukturfolgekosten – eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung von dringend benötigten Wohneinheiten und

ergänzenden Nutzungen möglich, die die Planung von Bauflächen trotz der erheblichen Lärmeinwirkungen nahelegt.

Die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung muss dabei durch aktiven und passiven Lärmschutz unzumutbare Gesundheitsgefahren und Eigentums(substanz)verletzungen unbedingt vermeiden. Dazu sind folgende Maßnahmen zu prüfen:

- aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzanlagen an der Eisenbahnstrecke und der Michaelsstraße;
- Lärmschutz durch Stellung der Gebäude:
- Gebäuderiegel parallel zur Bahn, die ihre eigenen Innen- und Außenwohnbereiche sowie angrenzende Wohngrundstücke schützen,
- Berücksichtigung der Lärmeinwirkungen beim Bau der Kindertagesstätte und ihrer Spielbereiche;
- Schutz der Grünfläche durch Gebäude zwischen jener und der Eisenbahn;
- passiver Schallschutz für Innenräume durch Grundrissgestaltung und ausreichend dimensionierte Schalldämmung von Außenbauteilen.

Für die Teilfläche östlich der Michaelsstraße wurden bereits gutachterliche Berechnungen und vergleichende Betrachtungen durchgeführt, die zum einen die erheblich nachteiligen Lärmeinwirkungen verdeutlichen. Zum anderen wird die abschirmende Wirkung einer 2,5 m hohen Lärmschutzwand, die Nutzungen in Freibereichen zugutekommen würde erkennbar; ebenso wird die lärmschützende Wirkung von entsprechend angeordneten Baukörpern (lärmschutzoptimierte Bauweise) vor Augen geführt – mögliche Minderungen von bis zu 15 dB(A).

Dies entspricht ferner den Empfehlungen der DIN 180105:2002-07 in Ziff. 5.5 „Schalltechnisch günstige Anordnung von Gebäuden“; auch die DIN 4109-2:2018-01 geht in Ziff. 4.5.1 von Mindestminderungen des Außenlärmpegels bei einer geschlossenen Riegelbebauung von 10 dB(A) aus.

Somit ist im Ergebnis erkennbar, dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Schallschutzmaßnahmen realisierbar sein werden, die dazu führen werden, dass die Lärmimmissionen in den geplanten Bauflächen unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung und somit in den durch Grundrechte gesetzten Schranken bleiben.

Für die Ebene der Flächennutzungsplanung bleibt somit festzuhalten, dass – beispielhaft anhand der östlichen Teilfläche gutachterlich bereits dokumentiert – ausreichende Lärminderungsmaßnahmen umsetzbar sein werden. Insgesamt überwiegen die städtebaulichen Gründe somit und lassen eine Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten und Bauflächen und solchen für eine Kindertagesstätte als Ergebnis einer sachgerechten Abwägung gerechtfertigt erscheinen.

7.3. Erschütterungen durch den Bahnverkehr

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bahngleise, von denen nicht nur Immissionen, sondern auch Erschütterungen ausgehen könnten. Vor allem Gebäude, die in unmittelbarer Nähe zu den Gleisen errichtet werden sollen, könnten betroffen sein. Ein entsprechender Hinweis wird in den jeweiligen Bebauungsplan aufgenommen.

7.4. Artenschutz

Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44(1)3 BNatSchG im Gebiet ist auszuschließen. Allerdings muss in den bahnbegleitenden Gehölzen mit dem Vorkommen verschiedener siedlungstypischer europäischer Brutvogelarten gerechnet werden.

§ 44(1)1 BNatSchG verbietet die Verletzung und Tötung aller besonders geschützter Arten, zu denen neben den planungsrelevanten Arten auch sämtliche übrigen europäischen Vogelarten zählen. Über eine Bauzeitenregelung ist daher die Rodung von Gehölzen grundsätzlich auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit zu beschränken (01. Oktober bis 28. Februar). Auch die Baufeldfreimachung sollte in diesem Zeitraum erfolgen, um Störungen des Brutgeschäftes zu vermeiden.

Bei Beachtung dieser Bauzeitenregelungen für Rodungen und Baufeldfreimachung sind Vollzugsprobleme für das Planvorhaben nicht absehbar.

7.5. Bodenbeschaffenheit, Versickerungsfähigkeit

Zur Prüfung der Bodenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit wurde bei der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“ und Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“ ein Baugrund- bzw. hydrologisches Gutachten erstellt (Baugrund- und hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“ und Baugrund- und hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“ in Büttgen, HYDR.O GEOLOGEN und INGENIEURE, Aachen, 20.11.2018).

Die Begutachtung ergab für beide Bereiche, dass die angetroffenen Bodenschichten grundsätzlich für eine konventionelle Gründung der geplanten Gebäude geeignet sind. Eine Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern in den Terrassenkiesen und – sanden unterhalb der Lösslehmschicht ist z.B. über Versickerungsrigolen oder kombinierte Mulden-Rigolen-Systeme grundsätzlich möglich.

Die konkreten Erkenntnisse werden bei der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“ und Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“ und bei deren Umsetzung im Rahmen der Gebäudeplanung sowie der technischen Erschließungsplanung berücksichtigt.

7.6. Archäologie

Nach Aussage des LVR, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, liegen derzeit keine Hinweise auf Bodendenkmäler oder Fundstellen vor.

Es wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen falls im Rahmen von Erarbeiten archäologische Funde auftreten sollten.

7.7. Ökologische Eingriffsbilanzierung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine ökologische Eingriffsbilanzierung mit dem Ziel, die ökologischen Eingriffe innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“ und Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“ durch geeignete Maßnahmen innerhalb und außerhalb der jeweiligen räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne auszugleichen. Die Details werden im jeweiligen Bauleitplanverfahren verbindlich geregelt.

7.8. Sonstige Umweltbelange

Für alle Schutzgüter enthält der Umweltbericht zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans Angaben zur Ausgangssituation, zu Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen und zu den Auswirkungen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil, den Teil 2, der Begründung.

8. Planinhalt

Die neue Darstellung sieht für den westlichen Bereich (Bebauungsplan Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“) Wohnbauflächen und für den östlichen Bereich (Bebauungsplan Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“) eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, eine gemischte Baufläche und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vor.

8.1. Wohnbauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

In einem Teilbereich der 72. Änderung des Flächennutzungsplans soll künftig Wohnbaufläche entwickelt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt an diesem Standort eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ dar. Um Baurechte für die Ansiedlung von Wohnbebauung zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Wohnbaufläche erforderlich. Damit lässt sich im Bebauungsplan Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“, der sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindet, eine verbindliche Bauleitplanung für den geplanten Standort des Wohnquartiers in Büttgen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln. Weitergehende Festlegungen erfolgen im Bebauungsplan Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“ durch Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen sowie Begrünungsmaßnahmen.

8.2. Flächen für Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a) BauGB)

Die geplante Kindertagesstätte mit ihren dazugehörigen Außenflächen und ein Teil der Erschließungsfläche werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Damit lässt sich im Bebauungsplan Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“, der sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindet, eine verbindliche Bauleitplanung für den geplanten Standort der Kindertagesstätte in Büttgen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln. Weitergehende Festlegungen erfolgen im Bebauungsplan Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“ durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sowie Begrünungsmaßnahmen.

8.3. Gemischte Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Der Bereich für das geplante Ärzte- und Bürohaus sowie ein Teil der Planstraße werden als gemischte Baufläche dargestellt. Damit lässt sich im Bebauungsplan Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“, der sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindet, eine verbindliche Bauleitplanung für den geplanten Standort des Ärzte- und Bürohauses in Büttgen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln. Weitergehende Festlegungen erfolgen im Bebauungsplan Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“ durch Festsetzung von einer GRZ, überbaubaren Grundstücksflächen, Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen.

8.4. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Um einen ausreichenden Grün- und Freiflächenanteil im Bereich der 72. Änderung des Flächennutzungsplans zu gewährleisten werden zwei Teilbereiche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

8.5. Nachrichtliche Übernahmen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sollen gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich als Inhalt des Flächennutzungsplans übernommen werden. Dementsprechend werden die folgenden nachrichtlichen Übernahmen Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplans:

- Das gesamte Plangebiet liegt im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach.
- Das Plangebiet liegt in 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.

9. Bürgerbeteiligung – Behördenbeteiligung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr (PVA) hat am 25.04.2018 (TOP 5) den Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung gefasst. In der Zeit vom 04.06.2018 bis einschließlich 15.06.2018 wurde die Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden um Stellungnahme bis zum 29.06.2018 gebeten.

Am 06.06.2018 fand in der Pampusschule in Büttgen eine Bürgerinformationsveranstaltung zu der Änderung des Flächennutzungsplanes statt.

Die Ergebnisse aus der Bürgerinformationsveranstaltung sowie aus der Frühzeitigen Beteiligung wurden vom PVA in der Sitzung am 20.09.2018 (TOP 3) zur Kenntnis genommen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Verkehr hat am 27.03.2019 (TOP 4) den Beschluss zur Offenlage gefasst. In der Zeit vom 23.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019 wurde die öffentliche Auslegung durchgeführt.

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

Kaarst, _____
Im Auftrag

Bruno Schnur
Bereichsleiter