



**Bebauungsplan Nr. 67
„Wohnquartier Birkhofstraße“
-Büttgen-**

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Inhalt

| | |
|---|----------|
| 1. Einleitung | 3 |
| 2. Anlass, Ziele und Inhalte der Planung | 3 |
| 3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan | 4 |
| 3.1. Schutzgut Mensch / Bevölkerung | 4 |
| 3.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | 5 |
| 3.3. Schutzgut Boden | 5 |
| 3.4. Schutzgut Wasser | 5 |
| 3.5. Schutzgut Klima/Luft, Landschaft und Ortsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter | 5 |
| 3.6. Eingriffsbilanzierung | 5 |
| 4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie deren Berücksichtigung und grundlegende Abwägungsentscheidungen | 6 |
| 5. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten | 8 |

1. Einleitung

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Rat der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 den Bebauungsplan Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“ – Büttgen als Satzung beschlossen. Dies erfolgte in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte.

2. Anlass, Ziele und Inhalte der Planung

Im Zentrum Büttgens befindet sich südlich der Bahngleise eine der letzten größeren zusammenhängenden Potentialflächen, die für eine innerstädtische Entwicklung geeignet ist. Um den aktuellen Bedarf an Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten zu decken, 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 Raums besondere Quartiers- und Qualitätsmerkmale aufweisen.

Zur Sicherstellung einer qualitativ vollen Planung wurden seitens der Stadt Kaarst im Jahr 2016 zwei Planungsbüros beauftragt, städtebauliche Entwürfe für Wohnbebauungen zu entwickeln. Als Ergebnis dieser beiden Entwürfe wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, das die jeweiligen positiven Aspekte der einzelnen Entwürfe in einem Plan vereint und neue Aspekte aufgenommen hat.

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 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.

Zur Umsetzung der Ziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt. Der Bebauungsplan enthält wesentlich Festsetzungen zu folgenden Planinhalten: Primäres städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Entsprechend dieser vorgesehenen Nutzung wird das Wohngebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Darüber hinaus erfolgen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen sowie zur Bauweise. Dabei werden entsprechende Festsetzungen insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Gebäudehöhe getroffen. Die bauliche Entwicklung des neuen Quartiers soll resultierend aus den getroffenen Festsetzungen und in Anlehnung an das städtebauliche Konzept weitgehend abgestuft erfolgen. Höhere Geschossigkeiten im Norden und Osten des

Plangebietes sollen dabei ein Bindeglied zwischen der Geschossbebauung im Bestand und der ortstypischen Eigenheimbebauung bilden. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen im Südwesten des Plangebietes vornehmlich die Entwicklung von Einfamilien- und Doppelhäusern und im Nordosten ebenso Mehrfamilienhäuser. Durch ein weitgefächertes Angebot an Wohnraum können unterschiedliche Bewohnergruppen von der guten Wohnlage im Zentrum von Büttgen profitieren. Trotz der Orientierung an der städtebaulichen Planung, lassen die getroffenen Festsetzungen im Detail Spielräume für die spätere bauliche Umsetzung zu.

Ebenso erfolgen Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und zur Erschließung. Ergänzend zur festgesetzten öffentlichen Erschließung ist eine ergänzende Fußwegeverbindung in west-östlicher Richtung vorgesehen.

Im nördlichen Randbereich des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen als Abstandsflächen zur angrenzenden Bahnlinie festgesetzt. Im Zentrum des Wohnquartiers entsteht eine hochwertige öffentliche Grünfläche, die zum Aufenthalt einlädt.

Zudem wurden alle planerischen Erfordernisse, die sich aus den gutachterlichen Betrachtungen, insbesondere zum Schall und zu möglichen Erschütterungen durch die Bahnlinie, ergeben, durch geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes geprüft und die Ergebnisse in einem Umweltbericht dargestellt.

3.1. Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Aufgrund der Lärmvorbelastung des Plangebietes durch die nördlich angrenzende Bahnstrecke erfolgte eine schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben. Diese zeigt die trotz der entlang der Bahnstrecke geplanten, den Lärm abschirmenden Riegelbebauung verbleibenden Konflikte sowie weitergehende Möglichkeiten des Lärmschutzes auf. Im Ergebnis werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen gutachterlich als notwendig erachtet:

- Ausbildung von Außenbauteilen gemäß den Anforderungen der festgesetzten Lärmpegelbereiche.
- Einbau von schallgedämpften und fensterunabhängigen Lüftungssystemen an Räumen, die im Bereich belasteter Fassaden als Aufenthaltsräume dienen sollen.
- Möglichst weitgehende Verlagerung von Räumen für schutzbedürftige Nutzungen in Fassadenbereiche mit verträglicher Lärmbelastung. Wo diese architektonische Konfliktlösung nicht umgesetzt werden kann, könnte ein entsprechender Lärmschutz durch Festverglasungen im Bereich der lärmzugewandten Fassade erzielt werden.

Desweiteren wird der Einsatz von Laubengangkonstruktionen an den lärmzugewandten Fassaden der Riegelbebauung gutachterlich als geeignete Maßnahme zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse bewertet.

Als alternative Maßnahme wurde auch die Möglichkeit einer Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse in die Untersuchung einbezogen. Im Ergebnis könnte mit einer Lärmschutzwand

in ortsbildverträglicher Höhe die Grenze der Gesundheitsgefährdung nicht in allen Fassadenbereichen der Riegelbebauung eingehalten werden und es bliebe in allen Stockwerken bei einer deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte und damit bei einer Notwendigkeit weitergehender Lärmschutzmaßnahmen. Die Stadt Kaarst hat daher in Absprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde von der Planung einer Lärmschutzwand Abstand genommen.

Hinsichtlich der Gefährdung durch Kampfmittel hat bereits eine Luftbildauswertung sowie die Überprüfung einer Teilfläche des Geltungsbereiches stattgefunden. Im Ergebnis ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es sind während der Baumaßnahmen somit die einschlägigen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

3.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Von der Planung ist nahezu ausschließlich intensiv genutzter Acker betroffen, nur am Fuße des Bahndammes kommt es kleinflächig außerdem zu Eingriffen in Brombeergebüsch.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme wurde die Möglichkeit des Vorkommens planungsrelevanter Arten untersucht. Im Ergebnis kann ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Gebiet ausgeschlossen werden. Die Umsetzung der Planung bedingt somit lediglich einen Verlust von Lebensräumen sog. Allerweltsarten (z. B. ubiquitäre Gebüschbrüter), die in benachbarte Lebensräume ausweichen können. Relevante artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten, solange bei Rodung von Gehölzen eine Bauzeitenregelung Beachtung findet, die die Rodung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit beschränkt.

3.3. Schutzgut Boden

Die mit der Planung verbundene Versiegelung bedeutet an den betroffenen Stellen den vollständigen Verlust der verschiedenen Bodenfunktionen. Betroffen ist die typische Parabraunerde, die aufgrund ihrer Regulationsfunktion im regionalen Wasserhaushalt und ihrer Kühlungsfunktion für das Mikroklima als sehr schutzwürdig bewertet wird. Eine Minderung der Auswirkungen ist lediglich über einen fachgerechten Umgang mit anfallendem Bodenmaterial möglich.

3.4. Schutzgut Wasser

Auswirkungen der Versiegelung auf den Wasserhaushalt werden über ein Entwässerungskonzept gemindert, das eine weitgehende Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser im Plangebiet vorsieht.

3.5. Schutzgut Klima/Luft, Landschaft und Ortsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter

Über verschiedene grünordnerische Maßnahmen werden neben naturschutzfachlichen auch mikroklimatische und ortsbildrelevante Qualitäten gesichert. Was die Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter betrifft, sind Konflikte nicht absehbar.

3.6. Eingriffsbilanzierung

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur, Boden und Landschaft wurden im Rahmen des Planverfahrens ermittelt sowie Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Eine Minderung des Eingriffes ist über

verschiedene grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen (Pflanzgebote zur Aufwertung im Bereich der öffentlichen und privaten Freiflächen sowie im Bereich von Stellplätzen und Straßenverkehrsflächen, Dachbegrünungen).

Es verbleibt ein Wertedefizit von 15.964 Biotopwertpunkten. Der entsprechende ökologische Ausgleich soll außerhalb des Plangebietes über das kommunale Ökokonto erfolgen (Gemarkung Büttgen/Flur 2/Flurstück 48 tlw.).

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie deren Berücksichtigung und grundlegende Abwägungsentscheidungen

Der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Kaarst hat am 25.04.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“ gefasst. Dieser wurde am 25.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Am 25.04.2018 hat der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Kaarst den Beschluss gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 04.06.2018 bis einschließlich 15.06.2018 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.05.2018 über die frühzeitige Beteiligung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, sich ebenfalls bis zum 29.06.2018 zu äußern.

Unter Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen hat sich die Stadt Kaarst entschieden, ein Fachgutachten zu Erschütterungen entlang der Bahntrasse erstellen zu lassen. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan sowie in der Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt.

Der durch das Vorhaben verursachte Verkehr und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Umgebung werden in einem Verkehrsgutachten dargestellt. Im Rahmen der verkehrsgutachterlichen Untersuchung wird eine Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes bestätigt.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde die im Bestand durch Straßenverkehrslärm und Bahnlärm vorbelastete Plangebietssituation analysiert und im Hinblick auf die Entwicklung des Wohngebietes beurteilt. Im Rahmen des Planverfahrens kann mit den getroffenen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz dargelegt werden, dass unter Berücksichtigung der Umsetzung eines Wohngebietes die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewährleistet werden.

Am 22.06.2021 hat der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Kaarst die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“ beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.08.2021 bis einschließlich 03.09.2021. Die Öffentlichkeit wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 23.07.2021 über die Offenlage informiert. Es gingen neun Anregungen bzw. Stellungnahmen zu folgenden Themen ein:

- Verlust der thermischen Ausgleichsfunktion
- Verkehrsinduzierte Schadstoffbelastung
- Lärmimmissionen
- Weitere Bodenversiegelung
- Forderung zur Entwicklung einer Grünfläche.

Die Überplanung des Plangebietes dient der Deckung des benötigten Wohnraumes in Büttgen, aber auch in ganz Kaarst und auch innerhalb des Regierungsbezirkes Düsseldorf. (s. hierzu 1. Änderung des Regionalplanes Düsseldorf "Mehr Wohnbauland am Rhein") Hierbei ist es aus raumordnerischer, städtebaulicher und auch ökologischer Sicht sinnvoll, Flächen im Innenbereich zu entwickeln, um den sensiblen Außenbereich vor weiterer Versiegelung zu schützen. Dies entspricht den grundsätzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, das in § 1 Abs. 5 sowie § 1a Abs. 2 den Vorrang der Innenentwicklung verankert. Hinzu kommt, dass die Fläche zentral in der Ortsmitte liegt und sehr gut an den schienengebundenen ÖPNV angeschlossen ist.

Durch die Bebauung gehen zwar Freiflächen als Kaltluftentstehungsgebiete weitgehend verloren, die eine hohe thermische Ausgleichsfunktion für die unmittelbare Umgebung aufweisen. Durch verschiedene grünordnerische Maßnahmen, wie die Anlage von Grünflächen in einem Anteil von etwa 30 %, die Pflanzung von mind. 65 Bäumen und die Anlage von Dachbegrünungen, werden über die Entstehung kühlerer und feuchterer Luft und über Bindung von Kohlendioxid aber auch positive kleinklimatische Wirkungen erzielt.

Im Plangebiet ist eine zentrale Grünfläche geplant. Darüber hinaus gibt es, anders als in der Anregung dargestellt, weitere - wenn auch kleinere - öffentliche Grünflächen in Büttgen. Hierzu gehören u.a. die in Planung befindliche Grünfläche im östlichen Bereich der Birkhofstraße, der Luisenplatz und auch die Grünfläche an der Bachstraße.

Entsprechend des Lärmgutachtens sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz im Bebauungsplan mit aufgenommen worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.07.2021 nach § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Offenlage beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten. Die Beteiligung fand parallel zur Offenlage statt. Von den insgesamt 55 beteiligten Behörden und TÖB nahmen 25 Behörden/ TÖB schriftlich zum Bebauungsplan Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“ -Büttgen- Stellung. Anregungen bzw. Anforderungen wurden von folgenden Behörden und TÖB vorgebracht:

- Bezirksregierung Düsseldorf
- Deutsche Bahn AG: DB Immobilien, Region West
- Erftverband
- Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein, Mönchengladbach
- Rhein-Kreis Neuss
- Industrie- und Handelskammer
- Stadt Kaarst, Bereich 32, Feuerwehr

Im Zuge der Offenlage und unter Berücksichtigung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden keine Änderungen an dem Bebauungsplan vorgenommen.

Lediglich die Hinweise wurden in Bezug auf Bauvorhaben entlang der Bahntrasse und die Installation von ortsfesten, haustechnischen Anlagen ergänzt.

5. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die beabsichtigte Entwicklung eines Wohngebietes steht in Übereinstimmung mit den Zielen des Flächennutzungsplanes. Dort ist das Plangebiet im Rahmen der 72. FNP-Änderung als Wohnbaufläche (W) dargestellt worden. Durch die Entwicklung des Geltungsbereiches zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird insbesondere dem bestehenden und steigenden Wohnraumbedarf nach unterschiedlichen Wohnformen Rechnung getragen. Die Entwicklung eines anderen Gebietstyps, beispielsweise eines Gewerbegebietes, oder die Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung, wären unter Berücksichtigung der vorbereitenden Bauleitplanung sowie der bestehenden Wohnraumnachfrage nicht zielführend und stellen daher keine alternative Planungsmöglichkeit dar.

Zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Planung wurden mit Durchführung einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung von zwei Stadtplanungsbüros unterschiedliche Varianten zur städtebaulichen Gestaltung entwickelt. Insofern hat auf dieser Ebene bereits eine ausführliche Variantenprüfung stattgefunden. Das Ergebnis dieser Mehrfachbeauftragung stellt die wesentliche städtebauliche Grundlage für den nun rechtskräftigen Bebauungsplan dar.

Nach Prüfung aller vorhergehenden Zwischenlösungen liegt nun ein sowohl aus umweltbezogener und ökologischer als auch aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht ausgewogenes Ergebnis vor.

14.02.2022