



72. Änderung des Flächennutzungsplans „Bereich Birkhofstraße“

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Inhalt

1. Anlass, Ziele und Inhalte der Planung	2
2. Verfahrensablauf	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
5. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	12

1. Anlass, Ziele und Inhalte der Planung

Der räumliche Geltungsbereich der 72. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Kaarst liegt südlich der Bahngleise zentral im Stadtteil Büttgen. Es handelt sich dabei um eine der wenigen letzten größeren zusammenhängenden Potentialflächen für eine innerstädtische Entwicklung im Stadtteil Büttgen.

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von insgesamt rund 4,2 ha und umfasst in der Gemarkung Büttgen Flurstücke aus Flur 17 und 18. Er wird im Norden von den Bahngleisen, im Osten von dem Park & Ride Parkplatz, im Süden von der Birkhofstraße und im Westen von der Benatekstraße begrenzt.

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.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kaarst ist seit dem Jahre 1982 wirksam. Er stellt im östlichen Änderungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bürgerzentrum“ dar. Im westlichen Änderungsbereich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Parkanlage“ dargestellt.

Mit der 72. Änderung des Flächennutzungsplans und der darauf aufbauenden verbindlichen Bauleitplanungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Kindertagesstätte, eines Büro- und Ärztehauses und einer öffentlichen Grünfläche (B-Plan Nr. 107) sowie für die Umsetzung eines Wohnquartiers (B-Plan Nr. 67) geschaffen werden.

Für die östliche Potentialfläche hat der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss (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.

Mit der Entwicklung des östlichen Plangebiets (B-Plan Nr. 107) sind insbesondere folgende Planungsziele verbunden:

- Fläche für eine sechsgruppige 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.

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 westlichen Plangebiets (B-Plan Nr. 67) 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 den Änderungsbereich wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das dem Stadtentwicklungs-, Planungs-, und Verkehrsausschuss (PVA) der Stadt Kaarst erstmals in der Sitzung am 08.02.2018 vorgestellt wurde. Nach Beratungen und der Weiterqualifizierung des Konzeptes, hat der PVA in der Sitzung am 25.04.2018 entschieden, auf Grundlage des modifizierten städtebaulichen Konzeptes Bauleitplanverfahren *durchzuführen*.

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans existieren keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Derzeit werden die Entwicklungsflächen landwirtschaftlich genutzt.

Die Bebauungspläne Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“ und Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“ werden weitgehend parallel zu der 72. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kaarst aufgestellt. Die Bebauungspläne sowie die Änderung des Flächennutzungsplans werden im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht mehr mit den Planungszielen der Stadt Kaarst übereinstimmen, war die Aufstellung der 72. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Abs. 1 und Abs. 4 Landesplanungsgesetz (LPlG) hat die Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben an die Stadt Kaarst vom 26. Juli 2018 und 3. Mai 2019 bestätigt.

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.

2. Verfahrensablauf

Der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rats der Stadt Kaarst hat am 25.04.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 72. Änderung des Flächennutzungsplans „Bereich Birkhofstraße“ gefasst.

In der gleichen Sitzung am 25.04.2019 wurde der 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 72. Änderung des Flächennutzungsplans „Bereich Birkhofstraße“ unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, sich ebenfalls bis zum 29.06.2018 zu äußern.

Im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung zur städtebaulichen Konzeption an der Birkhofstraße, gab es am 6. Juni 2018 für die interessierte Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die Ziele und wesentlichen Inhalte der städtebaulichen Planung zu informieren.

Über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und vorgezogenen Behördenbeteiligung wurde der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rats der Stadt Kaarst mit den eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägungstabelle bereits am 20.09.2018 informiert. Der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rats der Stadt hat in der Sitzung am 20.09.2018 das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die Beschlussvorschläge aus der Abwägungstabelle zur Kenntnis genommen.

Der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rats der Stadt Kaarst hat am 27.03.2019 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die 72. Änderung des Flächennutzungsplans „Bereich Birkhofstraße“ beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 23.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019. Die Öffentlichkeit wurde durch ortsübliche Bekanntmachung in der Neuß-Grevenbroicher Zeitung vom 12.04.2019 über die Offenlage informiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.04.2019 nach § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Offenlage beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Über das Ergebnis der Offenlage und der Behördenbeteiligung wurden der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rats der Stadt Kaarst sowie der Rat der Stadt Kaarst mit den eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägungstabelle bereits am 10.07.2019 bzw. 11.07.2019 informiert. Der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rats der Stadt Kaarst hat in der Sitzung am 10.07.2019 das Ergebnis der Offenlage und der Behörden vorberaten. Der Rat der Stadt Kaarst hat in der Sitzung am 11.07.2019 das Ergebnis der Offenlage und der Behörden beraten und ist den Beschlussvorschlägen aus der Abwägungstabelle gefolgt.

Durch Vorberatung im Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rats der Stadt Kaarst vom 10.07.2019 sowie Beschluss des Rats der Stadt Kaarst vom 11.07.2019 ist die 72. Änderung des Flächennutzungsplans „Bereich Birkhofstraße“ festgestellt worden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Stadt Kaarst beabsichtigt, eine der letzten größeren, bisher landwirtschaftlich genutzten Potentialflächen im Zentrum Büttgens für eine Siedlungserweiterung sowie die Etablierung einer Kindertagesstätte sowie eines Ärzte- und Bürohauses zu nutzen. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens erfolgt z. Zt. die 72. FNP-Änderung "Birkhofstraße" – Büttgen – sowie parallel dazu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 "Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße" - Büttgen -. Bald nachfolgend ist dann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Wohnquartier Birkhofstraße" - Büttgen - geplant.

Die Planung beinhaltet die Änderung eines im Flächennutzungsplan bisher großteils als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage, untergeordnet außerdem als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Bürgerzentrum dargestellten Bereiches. Sie sieht nun westlich der Michaelstraße eine Neuausweisung von Wohnbaufläche vor

(Wohnquartier Birkhofstraße), östlich der Michaelstraße werden Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt, außerdem eine Sonderbaufläche sowie öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage.

Nach den Regelungen des § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist zur Änderungsplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, um die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind gem. § 2a BauGB in Gestalt eines Umweltberichtes nach den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB in die Begründung aufzunehmen.

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung schutzgutbezogen anhand einer dreistufigen Skala bewertet (geringe/mittlere/hohe Erheblichkeit). Die Bewertung erfolgt verbal argumentativ. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Zusammenfassend sind als Ergebnis der Umweltprüfung mit Umsetzung der Planung **erhebliche Auswirkungen** lediglich bezüglich des Schutzgutes Boden zu erwarten:

- Die mit der Planung verbundene zusätzliche Versiegelung betrifft bei Ausnutzung aller planungsrechtlichen Möglichkeiten eine Gesamtfläche von bis zu 2 ha (**Schutzgut Boden**). Betroffen ist ein Boden, der wegen seiner Fruchtbarkeit sowie auch wegen seiner Bedeutung für das Mikroklima als sehr schutzwürdig zu bewerten ist.

Bei Durchführung verschiedener Schutz- und Minderungsmaßnahmen ist außerdem mit folgenden **Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu rechnen:

- Die Planung sieht die Etablierung schutzbedürftiger Nutzungen nah einer Bahnstrecke und damit in einem durch Lärm vorbelasteten Gebiet vor (**Schutzgut Mensch**). Eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist aufgrund der Vorbelastungen nicht möglich.
- Das Plangebiet ist mit seinen Grünlandflächen Teil einer Offenlandinsel im Siedlungsbereich, der eine sehr hohe thermische Ausgleichsfunktion für ihre unmittelbare Umgebung zuzusprechen ist (**Schutzgut Klima**). Durch die Bebauung gehen klimawirksame Freiflächen verloren. Eine Fernwirkung ist dabei allerdings nicht gegeben.

Schließlich sind folgende **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** anzusprechen:

- Eingriff in die bahnbegleitenden Gehölze (**Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**). Von Rodung betroffen sind vornehmlich Brombeer- und Schlehengebüsch.
- Die Planung bedingt im östlichen Teilbereich einen Verlust von Grünland. Es handelt sich jedoch um einen relativ neu eingesäten Bestand, der artenarm ausgeprägt ist und daher eher als Grasacker anzusprechen ist (**Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**).
- Auswirkungen der Versiegelung auf den Wasserhaushalt werden über Entwässerungskonzepte gemindert, die eine möglichst weitgehende Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser im Plangebiet vorsehen (**Schutzgut Wasser**).

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die übrigen Schutzgüter Fläche, Kultur-/Sachgüter, Landschafts-/Ortsbild sind bei Beachtung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen nicht mit Konflikten verbunden.

Die **Eingriffsbilanzierung** wird in Anlehnung an die 'Arbeitshilfe für die Bauleitplanung' als Vorher-Nachher-Bilanzierung (MSWKS & MUNLV 2001) vorgenommen, die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach der Methode "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (LANUV NRW 2008). Nach einer überschlägigen Berechnung resultiert für den Änderungsbereich ein externes Kompensationserfordernis von etwa 0,5 ha. Die Kompensation soll über das Ökokonto der Stadt Kaarst abgewickelt werden. Nach Auskunft der Stadt Kaarst weist das Ökokonto die Kapazität für die absehbar notwendigen Flächen auf.

Das Thema **Artenschutz**, wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme untersucht, ob mit dem Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte einhergehen könnten (PLANUNGSBÜRO SELZNER 2019/2016). Im Rahmen der Potentialanalysen zeigte sich dabei, dass ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Gebiet ausgeschlossen werden kann. Eine Notwendigkeit vorgezogener Artenschutzmaßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist daher nicht gegeben. Allerdings ist für Rodungen und Baufeldfreimachung eine Bauzeitenregelung notwendig, die die Arbeiten auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit beschränkt. Bei Beachtung dieser Fristen sind artenschutzrechtliche Konflikte bei Umsetzung der Planung nicht absehbar.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden ausgewertet und bei der 72. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt bzw. die Planbegründung aufgenommen. Im Einzelnen kann dies dem entsprechenden Abwägungsprotokoll entnommen werden.

Von Bürgerinnen und Bürgern sind im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3, 4 i.V.m. § 4a BauGB zwei Schreiben mit abwägungsrelevanten Anregungen und Hinweisen zu dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf eingegangen.

Die abwägungsrelevanten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Änderungsverfahren wie folgt berücksichtigt:

Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 65, Bergbau und Energie (Schreiben vom 12.06.2018)

Der Planungsbereich ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Ein entsprechender Hinweis wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen.

Bezirksregierung Düsseldorf (Schreiben vom 25.06.2018 und 15.05.2019)

Die Plangebiete liegen im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach, Anflugsektor der Piste 31 in einer Entfernung von ca. 1.100 m zur Anfluggrundlinie.

Der Hinweis wurde nachrichtlich in die 72. FNP-Änderung (textlich) übernommen.

Das Plangebiet liegt in der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage „Büttgen-Driesch“. Damit liegt die Fläche im Einzugsgebiet einer öffentlichen Trinkwassergewinnung. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung „Büttgen-Driesch“ vom 22.03.1995 sind einzuhalten. Gegen die Planung bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken.

Der Hinweis wurde nachrichtlich in die 72. FNP-Änderung (textlich) übernommen.

Rhein-Kreis-Neuss: Amt für Entwicklungs- und Landschaftsplanung

(Schreiben vom 22.06.2018, 24.05.2019 und 18.06.2019)

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung sind vom Rhein Kreis Neuss Hinweise und Anregungen bezüglich des Immissionsschutzes und des Artenschutzes eingegangen. Bezüglich der Wasserwirtschaft, des Bodenschutzes, der Altlasten, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestanden keine Bedenken gegen die 72. Flächennutzungsplanänderung.

Während der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden zunächst aus Sicht des Immissionsschutzes erhebliche Bedenken geäußert, die jedoch im weiteren Verfahren geklärt und ausgeräumt wurden.

Artenschutz

Es ist zunächst eine ASP I in Form einer Analyse der Wirkfaktoren und der Strukturen (faunistisch kundige Übersichtsbegehung) erforderlich. Anhand dessen können weitere Schritte beurteilt werden. Aus hiesiger Sicht werden keine verfahrenskritischen Vorkommen erwartet.

Im weiteren Verfahren wurde eine Artenschutzprüfung vorgenommen, die zu folgendem Fazit kam: Mit Umsetzung der Planung im Änderungsbereich können artenschutzrechtliche Konflikte einhergehen, wenn Brutvögel von der Rodung von Gehölzen betroffen sind, die ihnen als Neststandorte dienen. So erscheint entlang der Bahntrasse ein Verlust von Teilen der begleitenden Brombeerhecke möglich, zudem sind dort einzelne Gehölze betroffen, wo Wegeverbindungen geschaffen werden sollen (Böschung Michaelstraße, Begleitgrün des benachbarten Parkplatzes).

In der Konsequenz sind für notwendige Rodungen sowie auch für die Baufeldfreimachung Bauzeitenregelungen erforderlich, die die Arbeiten auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit beschränken. Entsprechende Regelungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgeschrieben.

Immissionsschutz

Aus Sicht des verkehrsbezogenen Immissionsschutzes wurden Anregungen geäußert. Grundsätzlich wird die Ausweisung eines Wohnquartiers und eines Kindergartens in unmittelbarer Nähe zur Eisenbahnstecke ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen als kritisch gesehen. Die Planung muss hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen Maßnahmen des aktiven Schallschutzes hinreichend berücksichtigen. Es wurde angeregt, verschiedene Varianten des aktiven Schallschutzes darzustellen und anhand dieser Ergebnisse die getroffene Wahl in den Bebauungsplanunterlagen ausreichend zu begründen. Ohne die Begründung, warum eine Lärmschutzwand abgelehnt wird, ist die Flächennutzungsplanänderung nicht genehmigungsfähig.

Des Weiteren wurde im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung angeregt, eine gutachterliche Beurteilung der auf Gebäude im Plangebiet einwirkenden Erschütterungen aufgrund des Eisenbahnbetriebs durchzuführen.

Den Anregungen wurde gefolgt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“, der im Geltungsbereich der 72. Flächennutzungsplanänderung liegt, wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Da zu diesem Zeitpunkt noch keine Gebäudeplanungen für die Kindertagesstätte oder das Ärzte- und Bürohaus vorlagen, beziehen sich die ersten Ergebnisse des Schallschutzgutachtens auf die Annahme einer freien Schallausbreitung im Geltungsbereich. Unter dieser Annahme, werden ohne die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahngleise, die Orientierungswerte im Plangebiet deutlich überschritten.

Parallel der Bauleitplanverfahren, wurde für den Neubau der Kindertagesstätte ein Architektenwettbewerb durchgeführt. Bei der Auswahl des Gewinnerentwurfes der Kindertagesstätte wurde aufgrund der Ergebnisse des Schallschutzgutachtens deshalb darauf geachtet, dass sich die Typologie des Gebäudes positiv auf den Immissionsschutz, vor allem in den Außenwohnbereichen der Kindertagesstätte, auswirkt.

Zeitgleich wurde seitens der Stadt die Errichtung einer Lärmschutzwand geprüft, mit dem Ergebnis, aufgrund der entstehenden Kosten, der weiteren räumlichen Trennung des als Runddorf gewachsenen Stadtteil Büttgens und der Erhaltung der Gehölze entlang der Bahngleise, auf diesen aktiven Schallschutz zu verzichten und stattdessen passive Schallschutzmaßnahmen durch eine zielgerichtete Anordnung der Baukörper sowohl für die geplante Kindertagesstätte als auch für das geplante Ärzte- und Bürohaus vorzusehen.

Anhand des konkreten Gebäudeentwurfes der Kindertagesstätte wurden erneute Berechnungsergebnisse angefertigt. Der Entwurf wurde daraufhin angepasst und soweit es notwendig war, mit zusätzlichen Abschirmmaßnahmen im nördlichen Bereich der Kindertagesstätte versehen. Die letzten Ergebnisse des Schallschutzgutachtens zeigen, dass durch die Maßnahmen, die Orientierungswerte eingehalten werden.

Die Hinweise bezüglich der Erschütterungen, die auf Gebäude im Plangebiet aufgrund des Eisenbahnbetriebs einwirken können wurden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der einzelnen Gebäude berücksichtigt.

Erftverband

(Schreiben vom 06.05.2019)

Die höchsten gemessenen Grundwasserstände sind flurnah. Bei der Versickerung ist darauf zu achten, dass keine Gebäude durch Aufhöhung der Grundwasseroberfläche gefährdet werden. Grundsätzlich sollte eine Versickerung nur über belebte Bodenschichten erfolgen.

Der Anregung wurde gefolgt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und im Umweltbericht aufgegriffen. Zusätzlich werden sie im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen berücksichtigt.

Geologischer Dienst NRW

(Schreiben vom 06.06.2018 und 24.05.2019)

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Büttgen der Stadt Kaarst und ist der Erdbebenzone 1 und geologischer Unterklasse T zuzuordnen.

Ein entsprechender Hinweis wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen.

Es ist eine sehr schutzwürdige Parabraunerde betroffen, die sich auszeichnet durch einen Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und

Kühlungsfunktion. Ein Ausgleich für den Verlust der hier betroffenen sehr schutzwürdigen Bodenfunktionen wird dringend empfohlen.

Um nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Anregung bezüglich der Kompensation wird gefolgt. Es wird angestrebt, den Kompensationsbedarf in möglichst hohem Umfang im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst zu decken. Das darüber hinaus gehende Kompensationsdefizit wird aus dem Ökokonto der Stadt Kaarst abgebucht. Voraussichtlich wird das externe Kompensationsdefizit durch eine Aufforstungsmaßnahme gedeckt, welche die Bodenfunktionen in hohem Maße fördert.

Stadtwerke Kaarst

(Schreiben vom 14.07.2018 und 08.05.2019)

In dem genannten Bereich, siehe beiliegenden Lageplan BNT 25432, befinden sich Gasleitungen unseres Unternehmens.

Es bestehen unsererseits keine Bedenken, sofern keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit unserer Gasleitungen gefährden. Wir weisen darauf hin, dass das Pflanzen von Bäumen im Bereich unserer Anlagen unzulässig ist, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit beeinträchtigt werden. Wir bitten um Beachtung des Merkblattes DWA-M 162 bzw. GW 125 (M) über „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“.

Es sind vorab die Baumstandorte und entsprechende Sicherungsmaßnahmen mit uns abzustimmen.

Der Anregung wird gefolgt. Eine Abstimmung mit den Leitungsträgern erfolgt zur gegebenen Zeit im Rahmen der Baumaßnahmen.

Bürger 1

(Schreiben vom 30.01.2019)

Es wird angeregt, die dichte Bebauung nach Vorstellung der Parteien und der Stadtverwaltung nicht zu verwirklichen. Unter Berücksichtigung heutiger Bedingungen und Umweltproblemen soll für eine bessere Luftqualität eine Grünfläche entwickelt werden, welche die Wohn- und Lebensqualität in Büttgen auch zukünftig stärkt. Auch das Es wird angemerkt, dass auch das Umweltministerium empfiehlt, die unterschiedlichen Bedürfnisse an den Siedlungsraum umweltgerecht, klimaangepasst und sozial umzusetzen. Es wird angeregt im Plangebiet einen „Bürgerpark Büttgens“ zu entwickeln, der jegliche Bebauung ausschließt, bis auf das Ärztehaus, die Kindertagesstätte und ein Mehrgenerationenhaus mit ca. 20 Wohneinheiten.

Gründe des Einwenders gegen die Bebauung:

1. Immissionen durch
 - Abgase und Staub, bedingt durch Straßen- und Luftverkehr
 - Lärm durch Güterverkehr und Flugzeuge, vor allem nachts
 - Intensivnutzung landwirtschaftlicher Flächen um Büttgen herum
2. Durchlüftung
 - Durchlüftung Büttgens in Ost-West Richtung, da andere Grünflächen bebaut worden sind
 - Ersatzpflanzungen an anderer Stelle bringen nichts
3. Urbanisierung
 - Büttgen ist baulich bereits stark verdichtet
 - Wohnungsnot muss nicht allein in Büttgen bekämpft werden
 - Umliegende Ortschaften verfügen über Wohnbauflächen bei mehr Grünanteil
4. Gleichbehandlung

- Alle übrigen Stadtteile haben Grün- und Erholungsflächen, nur Büttgen nicht
- 5. Sozialer Treffpunkt
 - Bürgerpark als zukünftiger Treffpunkt, da Rathausplatz diese Funktion nicht mehr bzw. ungenügend erfüllt.
- 6. Gerechtigkeit und finanzielle Belastung
 - Büttgen hat bei der Zusammenlegung mit Kaarst eine schuldenfreie Kommune eingebracht und damit das neue Rathaus mit Park mitfinanziert. Nunmehr wäre die Gesamtgemeinde Kaarst in der Bringschuld
 - Die Kommune ist nicht der Gewinnmaximierung verpflichtet, sondern auch dem Wohl und der physischen und psychischen Gesundheit der Bürger
 - Nutzung bestehender Grundstücke für Wohnbebauung und zügiger Verkauf und Ansiedlung neuer Gewerbegebiete auf vorhandenen Grundstücken kann der Finanzierung des Bürgerparks dienen.

Den Anregungen des Einwenders wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Die Möglichkeit einer Bebauung im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist durch die Ausweisungen des Regionalplans der Bezirksregierung Düsseldorf gegeben, der hier einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) vorsieht.

Für den Bereich B-Plan Nr. 67 „Wohnquartier Birkhofstraße“ ist gemäß BauGB für ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Reines Wohngebiet eine maximale GRZ von 0,4 festzusetzen, wodurch eine lockere Bebauung bedingt wird. Dies spiegelt das ortsübliche Bild von Büttgen wieder, das sich weitgehend durch eine lockere und offene Bauweise mit Einfamilienhäusern und einer hohen Wohnqualität auszeichnet.

Für den Bereich B-Plan Nr. 107 „Gemeinbedarfsfläche Birkhofstraße“ wurde bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung eine großzügige Grünfläche dargestellt und lediglich ein Baufenster für ein Ärzte- und Bürohaus und eine Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung einer Kindertagesstätte.

Es liegt auch im Interesse der Stadt Kaarst Planungen umweltgerecht, klimaangepasst und den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechend umzusetzen.

Gemäß den Emissionskarten des Umweltministeriums (MULNV NRW) ist das Plangebiet großräumig einer recht hohen Grundbelastung durch verschiedene verkehrsinduzierte Schadstoffe ausgesetzt. Die verkehrsbedingte Feinstaubbelastung wird auf einer 5-stufigen Skala bei Stufe 4 eingeordnet. Gemäß dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 107 und der 72. FNP Änderung kann jedoch auch nach Umsetzung der Planung von einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV ausgegangen werden. Zur Minderung verkehrsinduzierter Schadstoff- und Feinstaubbelastungen trägt der in den öffentlichen Grünflächen des Bebauungsplanes festgesetzte hohe Baumanteil bei.

Gemäß den Aufstellungsbeschlüssen der B-Pläne Nr. 67 und Nr. 107 und dem Aufstellungsbeschluss der 72. Flächennutzungsplanänderung werden diese im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes wird in einem solchen Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei dem Umweltbericht handelt es sich um den gesonderten Teil 2 der Begründung.

Die bestehende Landwirtschaftsfläche erfüllt für die unmittelbare Umgebung klimatische Ausgleichsfunktionen. Besonders die bei Hauptwindrichtung Südwest im Nordosten gelegenen Siedlungsflächen dürften als klimabegünstigt gelten. Durch die Bebauung wird das Lokalklima überprägt, die Freifläche geht als Kaltluftentstehungsgebiet weitgehend verloren. Über verschiedene grünordnerische Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, werden kleinklimatische Qualitäten gesichert. So wird mit der Anlage von Grünflächen in einem Umfang von ca. 42% des Plangebietes und mit der Pflanzung von Bäumen eine kleinklimatisch positive Wirkung erzielt, indem dort kühlere und feuchte Luft entstehen kann. Zudem binden Bäume Luftschadstoffe und tragen damit zu einer Verbesserung der Luftqualität bei.

Nicht nur in Büttgen, auch in anderen Stadtteilen von Kaarst liegt der Fokus auf der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Im B-Plan Nr. 107 ist eine große Grünfläche in Form einer Parkanlage festgesetzt und im Bereich des B-Plan Nr. 67 sieht die Rahmenplanung ebenfalls eine große öffentliche Freifläche als Begegnungs- und Kommunikationsbereich vor. Gerade bei sonnigem Wetter wird der Rathausplatz in Büttgen von vielen Büttger' Bürgern, ob Jung oder Alt, als Treffpunkt genutzt.

Bürger 2

(Schreiben vom 23.04.2019)

Es wird angeregt, die Änderung des Flächennutzungsplans und die geplanten Bebauungen aufzugeben, da diese bzw. der geplante Flächenverbrauch aktuellen Umweltschutz-, Klima- und Nachhaltigkeitszielen widerspreche. Die Glaubwürdigkeit der Fachgutachten, die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erarbeitet wurden, wird angezweifelt.

Mit Hinweis darauf, dass jede neue bauliche Entwicklung weiteren Verkehr und Infrastrukturbedarf erzeuge mit Beeinträchtigungen der ortsansässigen Bevölkerung verbunden sei, sollen in der Stadt Kaarst generell keine Bauflächen mehr (neu) ausgewiesen werden.

Der Anregung, die 72. Änderung des Flächennutzungsplans aufzugeben, wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In § 8 der Gemeindeordnung NRW ist der Rechtsbegriff der kommunalen Daseinsvorsorge verankert, wonach die Gemeinden innerhalb der Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit die für die wirtschaftliche, soziale und kulturelle Betreuung ihrer Einwohner erforderlichen öffentlichen Einrichtungen zu schaffen haben. Hierzu gehört u. a. die Bereitstellung von Flächen für den Gemeinbedarf für die Entwicklung von Kindertagesstätten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Da sich der ermittelte Bedarf an Kindertagesstätten weder durch Neuausweisung noch durch Umnutzung oder Nachverdichtung geeigneter Flächen an bestehenden Standorten innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs der Stadt Kaarst decken lässt, ist die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Änderungsbereich erforderlich und ihr wird Vorrang gegenüber einem Erhalt dieser Freiflächen eingeräumt.

Aufgrund der kommunalen Verpflichtung zur Daseinsvorsorge und sich wandelnder Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung ist es auch nicht möglich, „generell keine neuen Flächen zur Bebauung auszuweisen“. Über die Notwendigkeit, bisher unbebaute Freiflächen in Anspruch zu nehmen – soweit diese nicht bereits durch übergeordnete Planungen einer baulichen Nutzung entzogen sind - wird jedoch in jedem einzelnen Planungsfall bzw. -verfahren sorgfältig und unter Abwägung der betroffenen (Umwelt-) Belange entschieden.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Bauleitplanung berücksichtigt (Teil 2 der Begründung, Umweltbericht) und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Fachgutachten im Zusammenhang mit der Bauleitplanung wurden und werden nach dem jeweils aktuellen Stand von Wissenschaft und Technik, nach anerkannten Methoden und auf Grundlage der entsprechenden rechtlichen

Vorgaben erstellt. Die Verwaltung sieht insofern keine Veranlassung, die Inhalte und Ergebnisse der Fachgutachten anzuzweifeln.

Für alle geplanten Nutzungen ist das Plangebiet aus Sicht der Stadt Kaarst 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.

5. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Im Rahmen einer Bedarfsplanung für die Betreuung von Kindern im Alter bis zu fünf Jahren wurde im Jahr 2017 ein dringender Bedarf nach einer weiteren Kindertageseinrichtung in Büttgen, neben den vorhandenen Einrichtungen St. Aldegundis, Lichtenvoorder Straße und Johanneskindergarten dokumentiert. Als Standortalternativen wurden neben der Birkhofstraße seinerzeit die Driescher Straße und Glehner Straße diskutiert. Aus der Variantendiskussion ging die Birkhofstraße als favorisierter Standort hervor, da dort die wesentlichen Kriterien Grundstücksqualität, Grundstücksbeschaffenheit und Erschließung im Vergleich optimal erfüllt sind.

Auch der dringende Bedarf nach der Neuausweisung von Wohnbauflächen ist gegeben und wird mit der geplanten 1. Änderung des Regionalplanes Düsseldorf (RPD) bestätigt, die eine Erweiterung der Allgemeinen Siedlungsbereiche zum Ziel hat ("Mehr Wohnbauland am Rhein"). Die Fläche an der Birkhofstraße besitzt für Wohnbaulandentwicklung dabei eine ganz besondere Lagegunst.

Des Weiteren sind zusätzliche Senioren-Wohneinrichtungen sowie, angesichts der demographischen Entwicklung in Büttgen und einem Bestand von bisher nur drei Hausärzten, eine Verbesserung der medizinischen Versorgung (geplantes Ärzte-/Bürohaus) absehbar notwendig. Auch für diese Nutzungen ist der Standort mit seiner zentrumsnahen Lage und der optimalen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ohne gleichwertige Alternative.

Konzeptalternativen

Zu den geplanten Nutzungen im Änderungsbereich wurden verschiedene Varianten eines städtebaulichen Konzeptes erarbeitet (SUD[D]EN 2018, vgl. Abb. 4). Den Varianten ist gemeinsam, dass auf der westlich gelegenen Teilfläche die Nutzungen Wohnen und Senioren- Wohnen untergebracht werden, während im Bereich der östlichen Teilfläche Flächen für Gemeinbedarf (Kindertageseinrichtung), ein Sondergebiet (voraussichtlich für ein Ärzte-/ Bürohaus) sowie öffentliche Grünflächen vorgesehen sind. Alternativen zu dieser grundsätzlichen Anordnung existieren wegen der unterschiedlichen Größen der Teilflächen und der damit unterschiedlichen Ausnutzbarkeit nicht. Zudem galt es den Vorteil zu nutzen, dass der vorhandene Parkplatz am Bahnhof Büttgen von dem durch Kindertageseinrichtung und Ärzte-/Bürohaus erzeugten Parkverkehr mit genutzt werden kann.

Für die östliche Teilfläche wurden zwei Varianten erarbeitet, die sich in der Lage der Baufenster für KITA bzw. Ärzte-/Bürohaus unterschieden. Aus der Variantendiskussion ging dasjenige Konzept als Vorzugsvariante hervor, in dem die KITA einen deutlich größeren Abstand zur Bahntrasse aufweist. Damit wurde der höheren Schutzbedürftigkeit dieser Nutzung Rechnung getragen.