

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 587 – Birgdener Berg – (gem. § 10 (4) BauGB)

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan Nr. 587 berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Städtebauliche Ausgangslage und Anlass der Planaufstellung

Das Plangebiet des BP 587 befindet sich in den Außenbereichen des Stadtbezirks Lüttringhausen und stellt eine bauliche Erweiterung des Siedlungsbereichs Birgdener Berg / Birgden III dar. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an diesem, auf Grund seiner Nähe zum Landschaftsschutzgebiet, äußerst sensiblen Standort, erfolgte die Aufstellung des BP 587.

Ziel dieser Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer überschaubaren Anzahl an Wohneinheiten, unter besonderer Berücksichtigung der angrenzenden Freiraumsituation und damit der ökologischen Belange insgesamt, zu schaffen. Dabei bildet die hier endende Bebauung des Siedlungsbereiches Birgdener Berg / Birgden III die Süd- und Westgrenze des Plangebiets, die Nord- und Ostgrenze des Plangebiets stellt die Landschaftsschutzgrenze – gem. rechtsverbindlichem Landschaftsplan RS-Gelpe - des hier beginnenden Landschaftsschutzgebiets dar.

Nachdem von privater Seite der Antrag auf Bebauung der genannten Flächen und damit zur Einleitung eines entsprechenden Bauleitplanverfahrens gestellt wurde, erfolgte mit Beschluss der Bezirksvertretung Lüttringhausen (IV) die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 24.04.2006 – 12.05.2006. Annähernd zeitgleich wurde mit Schreiben vom 25.04.2006 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeleitet.

Die in diesem Verfahrensschritt vorgestellte Planung sah eine zweiseitige Bebauung, annähernd entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenzen, bei mittig angeordneter Erschließungsanlage, vor. Ökologische Gründe – insbesondere die Belange des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Waldes und damit die Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes – führten zu einer Modifizierung der Planung unter Reduzierung der überbaubaren Flächen. Die im Rahmen der Offenlage – durchgeführt vom 23.07.2008 bis einschl. 22.08.2008 - erarbeitete Plankonzeption, sah eine Reduzierung der Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen, entlang der Süd- und Westgrenze des Plangebietes, vor.

Unter Abwägung aller Belange stellt diese Plankonzeption nunmehr eine vertretbare städtebauliche Lösung zur Realisierung der angestrebten Baumaßnahmen dar.

2. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet des BP 587 befindet sich in einem, wie unter Pkt. 1 beschrieben, unter naturschutzfachlicher Betrachtung sensiblen, den Übergang von bebauten zu unbebauten Flächen geprägten Bereich. Das Plangebiet selbst, südlich und westlich begrenzt von den Ausläufern

der Bebauung Birgdener Berg / Birgden III, nördlich und westlich durch das unmittelbar anschlie

ßende Landschaftsschutzgebiet, stellt einen weitestgehend – mit Ausnahme eines Wohnhauses – unbebauten, punktuell mit Bäumen und Sträuchern bestandenen, durchgrünen Bereich dar.

Nördlich schließen Waldfächen, die in der Vergangenheit (1. Hälfte 2007) z.T. durch Sturmschäden bzw. durch Maßnahmen zur Konfliktminimierung mit der angrenzenden Bebauung (Teilentfernung von Bäumen zur Belastungsminimierung der Anwohner hinsichtlich Beschatzung, Nadelfall etc. und Verkehrssicherungspflichten) geprägt wurden und auf denen nunmehr ein stufenweiser Waldrandaufbau stattfindet, an. Östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Mit Ausnahme eines Wohnhauses mit zugeordneten Gartenflächen stellt das Plangebiet einen extensiv genutzten Grünlandbereich mit vereinzeltem Baum- und Strauchbewuchs dar. Bedeutend für die umweltrelevanten Faktoren sind die gehölzbestandenen Bereiche innerhalb der Gartenfläche und Gehölze im südlichen Randbereich des BP's. Der Garten sowie das extensiv genutzte Grünland sind von untergeordneter Bedeutung für den Naturhaushalt.

Die Altlastenersterfassung ergab keine Hinweise auf mögliche Bodenkontaminationen; auch der Unteren Bodenschutzbehörde sind keine Hinweise auf einen Bodenbelastungsverdacht bekannt.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennverfahren, d.h. das Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation durch Anschluss an den Mischwasserkanal im Bereich des Hauses Birgdener Berg 13 zugeleitet - die Anschlussmodalitäten sind im Detail im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens seitens des Antragstellers zu klären – hinsichtlich des unverschmutzten Niederschlagswassers erfolgt eine ortsnahen Versickerung. Hierbei sind die Ergebnisse der Entwässerungsstudie zum BP 587 zugrunde zu legen; optimal ist demnach eine Kombination aus Mulden- und Rigolenversickerung, wobei das Niederschlagswasser der Straßenfläche über Rigolen versickert, das übrige anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird zwei zentral angeordneten Mulden zugeführt.

Mit der Umsetzung der Planung sind Verluste älterer Gehölzbestände sowie Neuversiegelungen von ca. 390 m² verbunden. Artenschutzrechtliche Belange werden nicht tangiert.

Die Kompensation des Gehölzverlustes erfolgt größtenteils im Plangebiet selbst. Hierzu dienen überwiegend die entlang der Nord- und Westgrenze festgesetzten Heckenstrukturen. Die entsprechend der textlichen Festsetzungen zu verwendenden Pflanzlisten dienen der Entwicklung eines Waldsaumes im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze und einer Heckenstruktur entlang der östlichen Plangebietsgrenze.

Darüber hinaus sichert der Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen, Car-Ports und Stellplätzen und teilweise von Gartenhäusern auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen den Erhalt zusammenhängender Grünflächen im Plangebiet selbst.

Die Belange des nördlich angrenzenden Waldes werden durch Einhaltung eines Mindestabstandes von 20 m zwischen Bebauung und Wald gesichert. Ebenso wenig stellt die Planung eine negative Beeinträchtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes oder des im weiteren anschließenden Naturschutzgebietes dar.

Ein vollständiger Ausgleich des durch die Planung entstehenden Werteverlustes der Flächen des BP 587 kann mittels planungsrechtlicher Festsetzungen im Plangebiet selbst nicht erfolgen. Bei Gegenüberstellung der Fläche im jetzigen „ist-Zustand“ und nach Realisierung der Bauleitplanung unter Hinzuziehung der *Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen* (vereinfachtes Verfahren) des Landes NRW kommt es zu einem Wertverlust von 1965 Punkten, der mittels finanzieller Leistungen seitens des Verursachers ausgeglichen werden muss.

Der Werteverlust begründet sich in erster Linie durch den Verlust von Gehölzen und der Versiegelung bislang unversiegelter Flächen.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde eine erste Planungsvariante diskutiert, die bei mittig angeordneter Erschließungsanlage eine Bebauung der

zur Verfügung stehenden Fläche entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenzen vorsah. Die während dieses Verfahrensschrittes vorgetragenen Anregungen führten zur Planmodifikation, die dann offengelegt wurde.

Die Schwerpunkte der Anregungen während dieses ersten Verfahrensschrittes bezogen sich auf:

- die verkehrliche Anbindung (auf Grund der topographischen Verhältnisse bereits heute vorhandene, beengte und kurvenreiche Erschließungsanlage, fehlende öffentliche Stellplätze)
- z.T. fehlende infrastrukturelle Versorgung (hier insbesondere Heizenergie)
- Behandlung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers
- Belange des Umweltschutzes (Waldabstand, Übergang zur freien Landschaft, Versiegelung, Beeinträchtigung bestehender Baum- und Gehölzbestände).

Die in der Offenlage vorgestellte Plankonzeption sieht eine Bebaubarkeit der Flächen lediglich entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze vor. Mit der so reduzierten Anzahl möglicher Wohneinheiten ist auch eine Entlastung der bestehenden Erschließungsformen verbunden. Der ruhende Verkehr ist auf den einzelnen Grundstücken unterzubringen – gem. textliche Festsetzung werden der Nachweis von zwei Stellplätzen je Wohneinheit innerhalb der überbaubaren Flächen gefordert – so dass hier kein zusätzlicher Parkdruck innerhalb der bestehenden Verkehrsfläche ausgelöst wird.

Die fehlende Versorgung mit Heizenergie – hier: Gas – ist durch andere (z.B. Nachtspeicherheizung), ggf. alternative (Solarenergie, Erdwärme etc.) Energieformen zu kompensieren. Abschließend kann dies erst im Baugenehmigungsverfahren, in Abhängigkeit von dem konkreten Gebäudetyp, festgelegt werden.

Das anfallende Schmutzwasser kann der bestehenden öffentlichen Mischwasser-Kanalisation (Anschlussmöglichkeit im Bereich des Gebäudes Birgdener Berg 13) zugeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser wird ortsnah versickert. Die Praktikabilität dieser Lösung wird durch die dem BP 587 beigelegte Entwässerungsstudie belegt.

Die Belange des Umweltschutzes werden durch Einhaltung des Waldabstandes auf Grund der reduzierten Bebauung, Festsetzung von Heckenstrukturen entlang der nördlichen (hier gleichzeitig Entwicklung eines WaldsAMES) und westlichen (Schwerpunkt: Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild durch Eingrünungsmaßnahmen) Plangebietsgrenze mit gleichzeitigem Kompensationscharakter und Minimierung der erforderlichen Versiegelung durch Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen, Car-Ports und Stellplätzen sowie teilweisen Ausschluss von Gartenhäusern auf den nicht überbaubaren Flächen berücksichtigt.

Während der Offenlage ergaben sich keine Anregungen, die eine wesentliche Änderung der Plankonzeption zur Folge gehabt hätte, so dass nunmehr auf dieser Grundlage die Einholung des Satzungsbeschlusses erfolgen kann.

4. Abwägung sonstiger Planungsalternativen

Das Plangebiet des BP 587 grenzt unmittelbar nördlich an die bestehende Bebauung Birgdener Berg / Birgden III an. Die nördliche und östliche Plangebietsgrenze ist bereits identisch mit der Grenze des hier anschließenden Landschaftsschutzgebietes. Diese exponierte Lage stellt ein hohes Konfliktpotential mit den Belangen des Umweltschutzes dar. Städtebauliche Zielsetzung ist die planungsrechtliche Ausweisung neuer, die vorhandene Bebauung in verträglicher Form ergänzender, Wohnbauflächen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde eine umfassendere bauliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche diskutiert, d.h. bei mittig gelegener Erschließungsanlage Ausweisung neuer Bauflächen entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze. Neben verkehrlichen Problemen – topographisch bedingt z.T. beengte Erschließungsverhältnisse des bestehenden Straßensystems –, lassen insbesondere der Landschaftsschutz und hier vornehmlich die Belange des Waldes keine Bebauung in dem zunächst vorgesehenen Umfang zu. Zur Sicherung ausreichender Freiflächen innerhalb des Plangebietes ist eine Bebauung nur entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze möglich. Der erforderliche Waldabstand sowie die Sicherung von Flächen zur Anlage landschaftsästhetischer – Einbindung der Bebauung in das umgebende Landschaftsbild – und gleichzeitig ökologisch bedeutsamer Heckenstrukturen können nur so planungsrechtlich gesichert werden.

Auf Grund dieser Zwangspunkte in Verbindung mit dem begrenzten Flächenpotential sind sonstige Plankonzeptionen kaum entwickelbar. Auch der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass sich aus umweltfachlicher Sicht keine Alternativen zur Bebauung der Fläche gegenüber der zur Offenlage erarbeiteten Form aufdrängen.