

## Umweltrelevante Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 113 „Commerhof“ -Büttgen-

### Anregungen der CDU und B90/Die Grünen:

Nr.	Zu berücksichtigende Anregungen	Vorgehensweise/ Textliche Festsetzung
1.1	<p><b>Mobilität und Parken</b></p> <p>Hinweis an die Verwaltung: Gemäß BauONRW muss der Parkplatz mit einer PV Anlage überdacht werden.</p>	<p>Gemäß § 8 Abs. 2 BauO NRW ist beim Neubau eines für eine Solarnutzung geeigneten offenen Parkplatzes, welcher einem Nicht-Wohngebäude dient, mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge über der für eine Solarnutzung geeigneten Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren. Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.</p> <p>Eine zusätzliche Festsetzung wird daher nicht für erforderlich gehalten.</p>
1.2	<p>Es sollen öffentliche Ladesäulen vorgesehen werden.</p>	<p>Es erfolgt keine Festsetzung im Bebauungsplan, vielmehr werden im Rahmen der Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen, Standorte für öffentliche Ladesäulen geprüft.</p>
1.3	<p>Car und Bike-Sharing Angebote sollen geprüft werden.</p>	<p>Mögliche Standorte und Angebote im öffentlichen Raum werden im Zuge der Entwicklung des Gesamtquartiers Commerhof von städtischer Seite geprüft. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich/möglich.</p>
1.4	<p>Eine weitere Buslinie ist geplant.</p>	<p>Eine Buslinie vom Büttgener Bahnhof über das Kaarster Kreuz am Altstandort Ikea vorbei bis zur Ortsmitte Kaarst ist geplant.</p>
2.1	<p><b>Versorgung</b></p> <p>Auf Heizsysteme, die auf fossilen Energieträgern basieren, soll komplett verzichtet werden.</p>	<p>Auf eine Festsetzung wird verzichtet da es dazu bereits gesetzliche Regelungen gibt. Bei den Bauvorhaben in letzter Zeit wurden fast ausschließlich auf fossile Energieträger wie Kohle, Heizöl und Erdgas verzichtet, zudem ist die Verlegung von Gasleitungen nicht geplant. Die Installation von Wärmepumpen etc. kombiniert mit Solar- und Photovoltaikanlagen stellt den derzeitigen Standard dar.</p>
3.1	<p><b>Planinhalt und Festsetzungen</b></p> <p>Alle Gebäude sollen im KfW 55, möglichst aber nach KfW 40 Standard gebaut werden.</p>	<p>Gemäß dem GEK Stand 2023 müssen alle Wohngebäude nahezu den KfW Standard 55 erfüllen. Eine Forderung von KfW 40 würde die Wirtschaftlichkeit von öffentlich geförderten Wohnungen in Frage stellen.</p> <p>Die energetischen Anforderung können sich zudem in Zukunft auch ändern.</p>

**Umweltrelevante Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 113 „Commerhof“ -Büttgen-**

Nr.	Zu berücksichtigende Anregungen	Vorgehensweise/ Textliche Festsetzung
3.2	<p>Jedes Gebäude soll entweder mit einer PV-Anlage, einer Begrünung (mind. 10cm Substrat), einer Solarthermie-Anlage oder einer Kombination derselben ausgestattet werden, dazu soll eine ideale Ausrichtung angestrebt werden. Bei Flachdächern soll sowohl eine Begrünung sowie eine PV Anlage vorgesehen werden.</p>	<p>Folgende Festsetzungen sind geplant:</p> <p><b>Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:</b></p> <p><b>In allen festgesetzten Baugebieten sind Dächer baulicher Anlagen (Gebäude, Carports, Garagen) mit einer Neigung von bis zu 15° dauerhaft extensiv zu begrünen (Dicke der Substratschicht mind. 10 cm). Glasdächer, Vordächer und Oberlichter sowie technisch notwendige Dachaufbauten und Dachterrassen sind von diesen Bestimmungen auf bis zu 30% der Dachfläche ausgenommen. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaik- und Solarthermieanlagen. Derartige Anlagen sind über der Dachbegrünung zulässig.</b></p> <p><b>Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB:</b></p> <p><b>Auf Dachflächen der Hauptbaukörper sind zu mindestens 50% der Dachfläche Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlagen zu errichten.</b></p>
3.3	<p>Bei der Ausrichtung der Gebäude sollen die Ergebnisse der Klimaanalyse berücksichtigt, um durch „Frischlufschneisen“ eine bessere Klima-Resilienz zu erreichen.</p>	<p>Die voraussichtliche Stellung und Ausrichtung der Baukörper wurde bereits im städtebaulichen Vorentwurf erarbeitet. Bei der Erstellung des Rechtsplanes wird die Ausrichtung der Baukörper weiter verbindlich konkretisiert. Festsetzungen erfolgen über die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche.</p>
3.4	<p>Auf jedem Grundstück sollen neben dem Baufenster, im Vorgarten maximal 40 %, auf den sonstigen Flächen maximal 30 % versiegelt werden. Die GRZ ist dabei immer einzuhalten.</p>	<p>Folgende Festsetzung ist geplant:</p> <p><b>Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:</b></p> <p><b>Der Vorgarten ist mit Ausnahme der notwendigen Zuwegung zum Gebäude sowie Zufahrts- und Stellplatzflächen und Abfallbehälterstandorten unversiegelt zu belassen und mit Rasen, Bodendeckern, Stauden, Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.</b></p> <p><b>Mineralische Bodenbedeckungen wie Kiesflächen, Schotterflächen, Splitflächen und Steinflächen sind im Vorgarten nicht zulässig. Der Versiegelungsanteil des Vorgartens darf insgesamt 50 % nicht überschreiten.</b></p> <p><b>Als Vorgarten gilt dabei die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen</b></p>

Umweltrelevante Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 113 „Commerhof“ -Büttgen-

Nr.	Zu berücksichtigende Anregungen	Vorgehensweise/ Textliche Festsetzung
		<p><b>Baugrenze auf der gesamten Breite des Grundstückes.</b></p> <p>Zudem ist im Bebauungsplan eine GRZ gemäß BauNVO (i.d.R. 0,4 für Wohngebiete) festgesetzt, die einzuhalten ist und deren Einhaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kontrolliert wird.</p> <p><i>Anmerkung: Der zulässige Versiegelungsgrad der sonstigen Flächen richtet sich nach der GRZ II gemäß BauNVO</i></p>
3.5	Gebäude sollen möglichst mit nachhaltigen Baustoffen (z.B. Lehm- oder Holzbauweise) erstellt werden.	<p>Eine Festlegung auf bestimmte Baustoffe und deren (abschließende) Festsetzung stellt sich schwierig dar und wird für dieses Baugebiet als nicht zielführend erachtet.</p> <p>Die Festsetzung von darüberhinausgehende Standards erschwert zudem einen bezahlbaren (öffentlich geförderten) Wohnungsbau und die Errichtung von besonderen Wohnformen oder der dringend erforderlichen KiTa.</p> <p>Darüber hinaus sind folgende gestalterische Festsetzung ist geplant:</p> <p><b>Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW:</b></p> <p><b>Fassaden sind mit Ziegelmauerwerk, Klinker und/oder hellem Putz (weiß, grau oder beige) und/oder mit Holz (Naturfarben, Holzfarben lasiert oder unbehandelt) zu gestalten. Als Dacheindeckung sind hochglänzende/reflektierende Materialien unzulässig. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für Nebengebäude und Garagen.</b></p>
3.6	Bäume sollen ausschließlich auf niedrig liegenden Pflanzbeeten gepflanzt werden, in die Regenwasser fließen kann.	Eine diesbezügliche Festsetzung ist nicht geplant, jedoch erfolgt im Rahmen des Straßenausbaus die entsprechende Ausführung.
3.7	Es sollen ausreichend große Baumscheiben (ca. 12 m <sup>2</sup> ) vorgesehen werden.	<p>Folgende Festsetzungen sind geplant:</p> <p><b>Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:</b></p> <p><b>Baumpflanzung auf privaten Grundstücken</b></p> <p><b>Auf jedem Baugrundstück ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung (3xv., mit Ballen, StU mind. 16-18 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (3x v., StU mind. 10-12 cm) gemäß der nachstehenden Pflanzenauswahlliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.</b></p>

Umweltrelevante Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 113 „Commerhof“ -Büttgen-

Nr.	Zu berücksichtigende Anregungen	Vorgehensweise/ Textliche Festsetzung
		<p><b>Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen vorzunehmen.</b></p> <p>Pflanzenauswahlliste:</p> <p>Es wird für jedes Bebauungsplangebiet eine individuelle Pflanzenliste erstellt.</p> <p>Für Bäume wird bereits jetzt ein entsprechend großer Raum für Wurzeln vorgesehen. In besonderen Situationen wird dieser Raum auch durch Einbringung von Substrat, z.T. unter den Verkehrsflächen geschaffen, stellt jedoch nicht die Regel dar.</p> <p><b>Stellplatzbegrünung</b></p> <p><b>Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum II. oder III. Ordnung (3xv., mit Ballen, StU mind. 16-18 cm) gemäß der nachstehenden Pflanzenauswahlliste zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume können nicht auf die unter 7.1.1 festgesetzten Baumpflanzungen angerechnet werden. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Stellplatzanlagen durchzuführen.</b></p> <p>Pflanzenauswahlliste:</p> <p>Es wird für jedes Bebauungsplangebiet eine individuelle Pflanzenliste erstellt.</p>
3.8	Es sollen öffentliche Versickerungsflächen („Dorfteich“) vorgesehen werden.	<p>Es gibt ein Entwässerungskonzept des Büros Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH vom August 2022.</p> <p>Das Konzept beinhaltet die Anlage von Versickerungsmulden für die öffentlichen Verkehrsflächen an mehreren Stellen im Plangebiet, vorwiegend im Bereich öffentlicher Grünflächen oder im Straßenbegleitgrün.</p> <p>Die Anlage eines Teiches, mit einer permanent vorhandenen Wasserfläche wird für dieses Baugebiet als nicht sinnvoll gesehen. Zudem kommen Belange der Verkehrssicherungspflicht dazu, die in den meisten Fällen die Anlage eines Schutzzaunes notwendig machen. Dies wird aus gestalterischen Gründen nicht favorisiert.</p>