



**71. Änderung des
Flächennutzungsplans (FNP)
„Gewerbegebiet Kaarster Kreuz“
– Büttgen**

Begründung – Teil 1

nach § 5 Abs. 5 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	2
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis	2
1.2	Gewerbeflächenbedarfsprognose nach GIFPRO	3
1.3	Änderungsbereich	5
2	Planerische Vorgaben	7
2.1	Raumordnung und Landesplanung	7
2.2	Flächennutzungsplan	7
2.3	Landschaftsplan	7
2.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte	8
2.5	Wasserschutzzone III A	8
2.6	Fernleitungstrasse	8
2.7	Bebauungspläne Nr. 13, Nr. 21 und Nr. 62	8
2.8	Bebauungsplan Nr. 99	9
2.9	Bodendenkmalpflege	9
2.10	Kampfmittel	11
2.11	Baumschutz	12
2.12	Artenschutz	12
2.13	Umweltprüfung	12
2.14	Fachentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen	15
2.15	Steuerungskonzept Vergnügungsstätten	15
2.16	Rahmenplanung Gewerbegebiet Kaarster Kreuz	16
2.17	Vertiefende Rahmenplanung als Grundlage der Bauleitplanung	16
3	Planinhalt	24
3.1	Inhalte der 71. FNP-Änderung	24
3.2	Lärmimmissionsschutz	25
3.3	Nachrichtliche Übernahmen	27
3.4	Hinweise	27
4	Planunterlagen der 71. FNP-Änderung und Fachgutachten	30

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst ist seit dem Jahre 1982 wirksam. Der räumliche Geltungsbereich der 71. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) liegt in räumlicher Nähe zur Anschlussstelle Kaarst der BAB 57/E 31 Köln – Nijmegen, unmittelbar an der östlichen Grenze zum Stadtgebiet von Neuss.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 13. April 2018 ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) für zweckgebundene Nutzungen „Gewerbe“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft und örtliche Hauptverkehrszüge (Kreisstraße 37) dar. Der südöstliche Teil des Änderungsbereichs liegt innerhalb der ordnungsbehördlich festgelegten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Broichhof. Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich als sogenannter Außenbereich im Sinne von § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Die 71. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kaarst wird im Parallelverfahren bzw. zeitlich vorlaufend zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 „Gewerbegebiet Kaarster Kreuz“ – Büttgen durchgeführt. Durch den verbindlichen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Gewerbeflächen geschaffen werden, die für die Stadtentwicklung unverzichtbar sind.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht mehr mit den planerischen Zielen der Stadt Kaarst für den Standort übereinstimmen und die beabsichtigte Gewerbeflächenentwicklung auf Grundlage der bisherigen Darstellungen planungsrechtlich nicht zulässig wäre, ist die 71. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Der Änderungsbereich ist Teil der Rahmenplanung Gewerbegebiet Kaarster Kreuz (*Rahmenplanung Gewerbegebiet Kaarster Kreuz, Drees + Sommer (2011)*). Der Rat der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 17. November 2011 die Rahmenplanung zur Kenntnis genommen und beschlossen, dass die im Rahmenplan definierten Leitziele (siehe S. 62 des Rahmenplans) als allgemeine Vorgaben für die Bauleitplanung zugrunde gelegt werden. Ebenso wurde die Entwicklungskonzeption „Strukturkonzept“ (siehe Anlage 9 des Rahmenplans) als allgemeine Grundlage der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Die in der Rahmenplanung Gewerbegebiet Kaarster Kreuz sowie die in weiteren informellen Planungen (*Fortschreibung des Fachentwicklungsplans Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen (Teil Einzelhandel) für die Stadt Kaarst (2018)*, *Stadt Kaarst - Steuerungskonzept Vergnügungsstätten (2013)*, *Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept (2016)*) für den Gewerbestandort Kaarster Kreuz verankerte Entwicklungskonzeption setzt die Stadt Kaarst mit darauf aufbauenden städtebaulichen Planungen sowie Bauleitplanungen sukzessive um.

In den Jahren 2011 bis 2013 sind im sogenannten Gewerbegebiet Hüngert I nordöstlich des aktuellen Änderungsbereichs die 66. und 67. Flächennutzungsplanänderung sowie die Bebauungspläne Nr. 93 „Bereich K 37n – Büttgen“ und Nr. 100 „Verlagerung Ikea“, die jeweils im Parallelverfahren aufgestellt wurden, rechtswirksam geworden.

Seit Inbetriebnahme der K 37n im Jahre 2017 besteht auch die leistungsfähige überörtliche Verkehrserschließung, deren Planung und Errichtung zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens aus dem Gewerbegebiet „Hüngert I“ und dessen aktuell geplanter Erweiterung nach Südwesten („Hüngert II“) sowie des Verlagerungsstandorts des Ikea-Einrichtungshauses erforderlich waren.

Als Vorbereitung für die Erweiterung des Gewerbestandorts nach Südwesten (Hüngert II) und daraus zu entwickelnder Bauleitplanungen (71. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 99) hat die Stadt Kaarst eine vertiefende Rahmenplanung erarbeiten lassen, die der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss (PVA) in seiner Sitzung am 29. November 2017 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen hat.

Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die beabsichtigte nachhaltige und qualitätsvolle Gewerbeflächenentwicklung wurde – begleitend zu den Bauleitplanungen – ein Nachhaltigkeitskonzept erstellt. Zudem wurde ein Gestaltungshandbuch für das neue Gewerbegebiet erarbeitet. Im Zuge der Bauleitplanungen sind eine differenzierte Entwässerungsplanung sowie weitere Fachplanungen und –gutachten erfolgt. Soweit sich hieraus ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergab, wurde dieser durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 99 im Parallelverfahren zur 71. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

Die bauliche Entwicklung und Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlicher Flächen im Rahmenplangebiet soll in insgesamt drei Entwicklungsstufen vollzogen werden. Der räumliche Geltungsbereich der 71. Flächennutzungsplanänderung umfasst sowohl den Bereich der ersten als auch den der zweiten Entwicklungsstufe im Osten des Rahmenplangebiets. Die dritte Entwicklungsstufe ist im Südwesten des Rahmenplangebiets geplant. Die Gewerbeflächen der letzten Entwicklungsstufe sind für die langfristige Bedarfsdeckung vorgesehen, sodass derzeit noch kein Planungsbedarf für diese Flächen besteht (Gebot der planerischen Zurückhaltung). Für die erste und zweite Stufe sieht die Plangeberin dagegen einen kurz- bis mittelfristigen Bedarf bzw. einen zeitlichen Entwicklungshorizont von zehn bis 15 Jahren.

Die räumliche Lage der Entwicklungsstufen leitet sich im Wesentlichen aus den Grundstückseigentumsverhältnissen bzw. aus der Verfügbarkeit von Flächen ab, die die Umsetzung der städtebaulichen Planung – einschließlich ihrer äußeren verkehrlichen Erschließung – kurzfristig auch tatsächlich zulassen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 99) erfolgt die Gewerbeflächenenerweiterung aus diesem Grund zunächst von Westen nach Osten/Südosten und schließt

nicht unmittelbar an das Gewerbegebiet „Hünigert I“ und den Verlagerungsstandort Ikea an.

Die Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 99 befinden sich nahezu vollständig in der Hand der Stadt Kaarst, während sich die Grundstücksflächen im Nordosten und Südosten des räumlichen Geltungsbereichs der 71. FNP-Änderung derzeit überwiegend im Besitz privater Eigentümer befinden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 im Parallelverfahren erstreckt sich auf die erste Entwicklungsstufe im Nordwesten des Änderungsbereichs. Die Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungsplanaufstellung stellen somit die ersten Schritte der stufenweisen (planungsrechtlichen) Entwicklung des Gewerbeflächenpotenzials südlich der Kreisstraße 37 dar.

Für die Stadt Kaarst wird ein Gewerbeflächenbedarf von insgesamt ca. 34,5 ha bis zum Jahre 2040 ermittelt. Darin sind – neben der durch die 71. Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich vorzubereitenden Gewerbeflächenentwicklung von ca. 25,5 ha – die noch bestehenden Gewerbeflächenpotenzialflächen im Stadtgebiet enthalten.

Die Erschließung der neuen Gewerbeflächen südlich der Kreisstraße 37 dient der dringend gebotenen Deckung des Gewerbeflächenbedarfs in Kaarst und der Sicherung der gesamtstädtischen Entwicklung, indem auch mittel- bis langfristig Grundstücke zur Deckung der Gewerbeflächenachfrage auf Kaarster Stadtgebiet bereitgestellt werden (können).

1.2 Gewerbeflächenbedarfsprognose nach GIFPRO

In der Gewerbeflächenbedarfsprognose nach GIFPRO (*Gewerbe- und Industrieflächenprognose*) wird nach folgender Vorgehensweise der künftige Bedarf für die Stadt Kaarst abgeschätzt:

Gesamtbeschäftigung

Die Ausgangsgröße für die Prognose des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs in Kaarst stellen die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten dar, die für alle Gewerbeflächen nachfragenden Wirtschaftsabteilungen erhoben werden. Die Beschäftigtenstatistiken zur Bestimmung des Gewerbeflächenbedarfs liegen nur als Tabellen über sozialversicherungspflichtig Beschäftigte vor. Hier nicht ent-

halten sind die Selbständigen, die Beamten sowie die mithelfenden Familienangehörigen.

Unter Hinzunahme der Angaben des IT.NRW zur Gesamtbeschäftigtenzahl und Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten für die Stadt Kaarst wird das Verhältnis zwischen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und Gesamtbeschäftigten abgeschätzt, sodass die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 70 von Hundert anteilig an den Gesamtbeschäftigten in die Bedarfsabschätzung eingehen.

Gewerbeflächenbeanspruchende Beschäftigte

Das Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW (ILS) hat pro Wirtschaftsabteilung prozentuale Kennwerte festgelegt, da die einzelnen Branchen in unterschiedlicher Intensität Flächen nachfragen. Verarbeitendes Gewerbe und Baugewerbe sind zu 100 %, sonstige Branchen wie Handel, Gastgewerbe, Verkehr sowie sonstige Dienstleistungen zu 25 % für die Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs anzurechnen.

Die restlichen Wirtschaftsabteilungen haben keine Auswirkungen auf die gewerbeflächenbeanspruchende Bedarfsermittlung, da diese Nutzungen in Mischgebieten und z. T. auch in Allgemeinen Wohngebieten angesiedelt werden können.

Gewerbeflächenbeanspruchende Arbeitslose

Zur vollständigen Ermittlung des Flächenbedarfs nach dem GIFPRO-ILS-Modell können noch gewerbeflächenbeanspruchende Arbeitslose hinzuge-rechnet werden. Zur Berechnung dieses Anteils würden alle Arbeitslosen im Kreisgebiet zu den Gesamtbeschäftigten ins Verhältnis gesetzt und diese Zahl mit den jeweiligen gewerbeflächenbeanspruchenden Beschäftigten aus den o. g. Bereichen multipliziert.

Flächenkennziffer

Im nächsten Schritt wird die Flächeninanspruchnahme aller gewerbeflächenrelevanten Branchen ermittelt. Diese Größe stellt die Basis der folgenden prognostischen Rechenschritte dar, die sich auf die mobilen, und damit zusätzliche Fläche nachfragenden Betriebe und deren Flächenbedarfe bzw. Beschäftigtenzahlen beziehen. Zu diesem Zweck werden die gewichteten Beschäftigtenzahlen mit einer

Flächenkennziffer multipliziert. Die Flächenkennziffer, die als branchenspezifische Bruttobaulandfläche pro Beschäftigten zu verstehen ist, wird in der Regel zwischen 200 und 250 m² pro Beschäftigten (gem. GIFPRO/ILS) angegeben, als Maximalwert wurde bereits 1987 ein Wert von 300 m²/Beschäftigten angegeben (Bauer M., Bonny, H.-W.: *Flächenbedarf von Industrie und Gewerbe – Bedarfsberechnung nach GIFPRO; Schriftenreihe Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW, Bd. 4.035; Dortmund 1987, S. 59*).

Bonny beschrieb 1996, dass „die in der Praxis benutzte Flächenkennziffer von 250 m²/Beschäftigten rd. 70 % aller Fälle abdeckt (*Flächenkennziffer, Zur Genese und Nutzung der Flächenkennziffer in der Gewerbeplanung, aus Raumplanung 73, Dortmund 1996, S. 95*). Der anzuwendende Wert von 250 m² ist in der Stadt Kaarst begründet vorzusetzen.

Ansiedlungs- und Verlagerungsquoten, Stilllegungsquoten

Der Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Bauflächen resultiert vor allem aus der Nachfrage mobiler Betriebe. Bei der künftigen Flächennachfrage der Wirtschaft eines bestimmten Gebiets sind folgende Bedarfskomponenten zu unterscheiden:

- Flächeninanspruchnahme der Beschäftigten in neuangesiedelten Betrieben (interkommunale Mobilität)
- Flächeninanspruchnahme der Beschäftigten in verlagerten Betrieben (intrakommunale Mobilität)
- Flächenfreisetzung von Beschäftigten in Betrieben, die durch Verlagerungen, Stilllegungen, Produktionseinschränkungen etc. Flächen aufgeben und zum Teil für eine gewerbliche Wiedernutzung zur Verfügung stellen

Auf der Basis methodisch weitgehend abgesicherter Erhebungen, die sich auf amtliche Statistiken stützen, wurden für die Unternehmensneuansiedlung, -verlagerung und -freisetzung Quoten ermittelt. Durch die Multiplikation der Quoten mit der errechneten Flächeninanspruchnahme aller gewerbeflächenrelevanten Branchen ergibt sich der zusätzliche Bedarf an Gewerbeflächen. Für die Neuansiedlungsquote liegt dieser Wert bei 30 Beschäftigten

pro 10.000 gewerbeflächenbeanspruchende Personen.

Die Quote für die Berechnung der Binnenwanderung ortsansässiger Unternehmen liegt bei 70 Beschäftigten pro 10.000 gewerbeflächenbeanspruchende Personen. Die Freisetzungsquote ergibt sich aus der Verlagerung, Stilllegung und Einschränkung von Produktionsstandorten. Sie wird wie die Verlagerungsquote mit 70 Beschäftigten pro 10.000 gewerbeflächenbeanspruchenden Personen angegeben.

Es ist jedoch zu beachten, dass solche Produktionsstätten wiedergenutzt werden können. Eine solche Reaktivierung aufgelassener Industriestandorte verläuft aber nur schleppend, da die Flächen meist keine optimalen Standortbedingungen aufweisen (zu den bremsenden Faktoren zählen Umweltrestriktionen, Altlasten, überhöhte Grundstückspreise, schwer umnutzbare Baukörper usw.). In der Prognose sollte deshalb von einer Wiederverwertungsquote von 25 % ausgegangen werden.

Die Freisetzungsquote wird entgegen der Neuansiedlungsquote und Verlagerungsquote nicht mit den Arbeitslosenzahlen multipliziert. Abschließend werden die aus Neuansiedlung und Verlagerung resultierenden Flächenbedarfe addiert. Abzüglich der wiederverwertbaren, freigesetzten Flächen im Bestand ergibt sich der jährliche Bedarf an neuen Gewerbeflächen. Darüber hinausgehend wird gemäß Landesentwicklungsplan noch ein Flexibilitätsschlag von 20 % aufaddiert.

Im Ergebnis ergibt sich für die Stadt Kaarst ein Bedarf von 34,5 ha bis zum Jahr 2040 (Prognosehorizont 22 Jahre).

1.3 Änderungsbereich

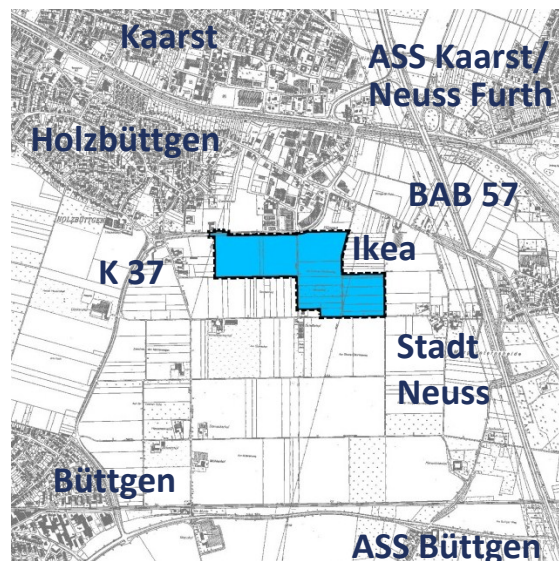
Der zu ändernde Bereich erstreckt sich im Osten bis zu dem räumlichen Geltungsbereich der 67. Flächennutzungsplanänderung („Verlagerung Ikea“) und im Südosten bis zur Grenze der Nachbarstadt Neuss. Die südliche Grenze verläuft entlang bestehender Wirtschaftswege. Hier wie auch westlich des Änderungsbereichs liegen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, in denen drei Hofanlagen betrieben werden. Die nördliche Grenze des

Plangebiets bildet die Kreisstraße 37 (Hans-Dietrich-Gescher-Straße).

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von insgesamt rund 25,5 ha und umfasst in der Gemarkung Büttgen Flurstücke aus Flur 12.

Das Gelände ist weitgehend eben und fällt geringfügig in Richtung Südwesten ab. Das Geländeniveau liegt im Änderungsbereich zwischen etwa 40,00 m und 41,50 m über Normalhöhen-Null (NHN). Abgesehen von einigen Straßenbäumen entlang der K 37 im Norden des Änderungsbereichs wird das Landschaftsbild im Plangebiet derzeit durch die ackerbauliche Nutzung bestimmt.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der 71. Flächennutzungsplanänderung



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
@ Deutsche Grundkarte: Geodatenbasis NRW

Abbildung 2: Kreisstraße 37 von Westen nach Osten



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 3: Blick von der Kreisstraße 37 in Richtung Schifferhof südlich des Änderungsbereichs, derzeitiger Wirtschaftsweg



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 4: Blick von der Kreisstraße 37 in Richtung Reitanlage Pannenbeckerhof südwestlich des Änderungsbereichs



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Nördlich der K 37 schließt sich die Bebauung im Ortsteil Holzbüttgen an, die im Nordosten überwiegend durch gewerbliche Nutzungen (Gewerbegebiet Holzbüttgen-Ost) geprägt wird. Nordwestlich des Plangebiets herrscht dagegen überwiegend kleinteilige Wohnbebauung vor. Westlich und südlich außerhalb des Änderungsbereichs liegen, mit jeweils deutlichem räumlichen Abstand zueinander, drei (landwirtschaftliche) Hofanlagen (Hofanlage Bohr mit Hofladen im Westen, Reitanlage Pannenbeckerhof im Südwesten und Schifferhof im Südosten). Die Hofanlagen dienen u. a. zu Wohnzwecken. Östlich des Änderungsbereichs liegt in rund 250 m Entfernung die Ortschaft Morgensternsheide auf dem Gebiet der Stadt Neuss.

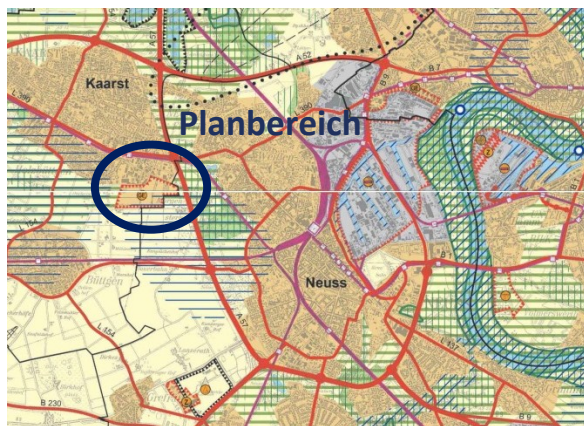
2 Planerische Vorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 13. April 2018 ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) für zweckgebundene Nutzungen „Gewerbe“ dargestellt. Dieser wird im südöstlichen Plangebietsteil von der Darstellung bzw. der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ überlagert.

Im räumlichen Geltungsbereich der 71. Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung von insgesamt ca. 25,5 ha gewerblicher Bauflächen (G) geplant. Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) hat die Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 24. März 2017 bestätigt.

Abbildung 5: Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 13. April 2018 (Ausschnitt)



Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kaarst aus dem Jahre 1982 stellt im Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft und örtliche Hauptverkehrszüge (Kreisstraße 37) dar. Zu einem geringen Anteil wird eine ausgewiesene Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ nördlich der K 37 betroffen.

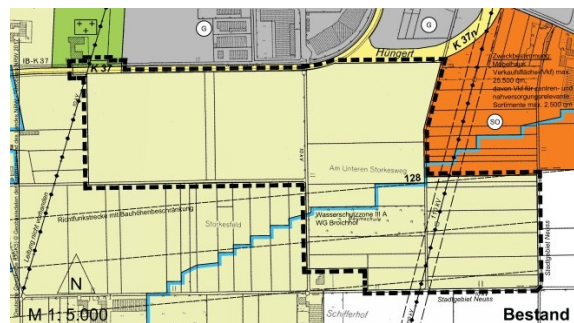
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst aus dem Jahre 1982



Quelle: FNP der Stadt Kaarst mit Änderungsbereich

Im Änderungsbereich sind zwei Leitungstrassen (eine 10 kV- und eine 110 kV-Leitung) sowie eine Post-Richtfunkstrecke mit Bauhöhenbeschränkung (128 m) und die Grenzen von Wasserschutzzonen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Die 10 kV-Leitung im äußersten Nordwesten des Änderungsbereichs ist nicht vorhanden. Die Grenzen der Wasserschutzzonen haben sich seit Aufstellung des Flächennutzungsplans verändert.

Abbildung 7: Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst aus dem Jahre 1982 mit aktuell geltender Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage (WG) Broichhof



Quelle: FNP Stadt Kaarst/Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, Entwurf Februar 2019

2.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Rhein-Kreis Neuss (LP III, Stand 24. Juni 2010). Dieser formuliert als Entwicklungsziel die „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“.

Im räumlichen Geltungsbereich der 71. Flächennutzungsplanänderung ist dementsprechend die Anpflanzung von drei Gehölzgruppen entlang eines Wirtschaftswegs vorgesehen (Nr. 6.5.1.189), außerdem soll dort ein zusammenhängender, drei Meter breiter Wegrain entwickelt werden (Nr. 6.5.1.190). Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans (hier: Bebauungsplan Nr. 99) gemäß § 20 Abs. 4 Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften (Landesnatschutzgesetz – LNatSchG NRW) vom 15. November 2016 außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

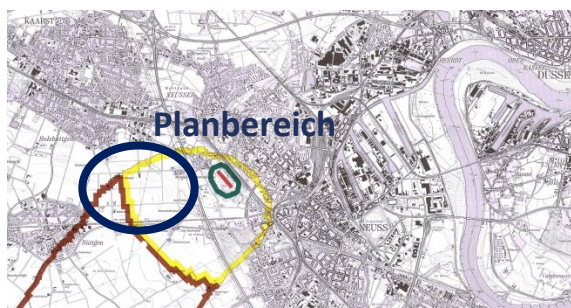
2.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Änderungsbereich kommen weder geschützte Flächen vor (§ 42-Biotop nach Landesnaturschutzgesetz, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher europäischer Bedeutung wie FFH- oder Europäische Vogelschutzgebiete) noch schutzwürdige Flächen des Biotopkatasters NRW.

2.5 Wasserschutzzone III A

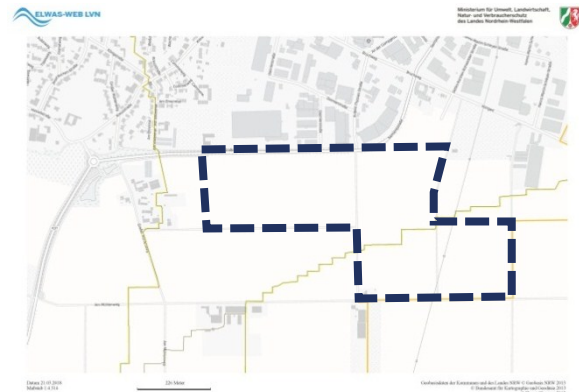
Der südöstliche Teil des Änderungsbereichs liegt innerhalb der ordnungsbehördlich festgelegten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage (WG) Broichhof.

Abbildung 8: Anlage (Übersichtskarte) zur ordnungsbehördlichen Festsetzung eines Trinkwasserschutzgebiets für die WG Broichhof der Stadtwerke Neuss vom 5. Juni 1998



Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

Abbildung 9: ELWAS-WEB LVN (Ausschnitt), Abgrenzung der Wasserschutzzone nach Flurstücksgrenzen



Quelle: Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

2.6 Fernleitungstrasse

Im Südosten des Änderungsbereichs verläuft eine oberirdische Hauptversorgungsleitung mit ihren Schutzzonen (110 kV-Leitung „Bahnstromleitung“).

2.7 Bebauungspläne Nr. 13, Nr. 21 und Nr. 62

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Hüngert - Hüngert“ erlangte mit seiner Bekanntmachung am 19. August 1972 Rechtswirksamkeit. Planungsrechtliche Grundlage des Bebauungsplans Nr. 21 ist die zugehörige Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968. Der räumliche Geltungsbereich der 71. Flächennutzungsplanänderung umfasst Flurstücke aus Flur 12 der Gemarkung Büttgen. Die Plandarstellung des Bebauungsplans besteht aus zehn Teildarstellungen. Im räumlichen Geltungsbereich 71. Flächennutzungsplanänderung liegen die Teilabschnitte 4, 8 und 9 des Bebauungsplans Nr. 21.

Mit Ausnahme der bestehenden Wirtschaftswege im Plangebiet, die im Bebauungsplan Nr. 21 als Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind, wird lediglich „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 99 im Nordosten des Änderungsbereichs (erste Entwicklungsstufe, ca. 11,4 ha) treten die Festsetzungen der o. g. derzeit rechtswirksamen Teilabschnitte des Bebauungsplans Nr. 21 den im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 außer Kraft.

Im äußersten nordöstlichen Teil des Änderungsreichs wird eine kleine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 13 "Holzbüttgen Ost" aus dem Jahr 1966, Blatt 13, berührt. Außerdem wird eine Fläche nördlich der K 37, die bisher zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 62B "Büttgen-Commerhof" gehört, durch die 71. FNP-Änderung bzw. den Bebauungsplan Nr. 99 überplant (nördlicher Teil der geplanten Kreisverkehrsanlage).

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 (Aufstellungsbeschluss im Jahre 1995) ruht derzeit. Sollte das Verfahren fortgeführt werden, wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62B "Büttgen-Commerhof" entsprechend angepasst werden.

2.8 Bebauungsplan Nr. 99

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, erstreckt sich im Osten überwiegend bis zu einem vorhandenen Wirtschaftsweg der in Nord-Süd-Richtung zwischen der Hans-Dietrich-Genscher-Straße/K 37, ehemals Siemensstraße) und dem südlich des Plangebiets liegenden Schifferhof verläuft.

Der südöstliche Eckbereich des Plangebiets ragt über den bestehenden Wirtschaftsweg noch etwa 100 m in östliche Richtung hinaus. Die südliche Plangebietsgrenze verläuft größtenteils entlang eines bestehenden Wirtschaftswegs (Verlängerung „Am Mühlenweg“) und im südöstlichen Eckbereich entlang einer bestehenden Flurstücksgrenze. Hier wie auch westlich des Plangebiets liegen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, in denen drei Hofanlagen betrieben werden. Die nördliche Plangebietsgrenze bildet die Kreisstraße 37.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von insgesamt rund 11,4 ha und umfasst in der Gemarkung Büttgen Flurstücke aus Flur 12.

Abbildung 10: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 in grün, langfristige Gewerbeflächenentwicklung in blau, Grenze des FNP-Änderungsbereichs gestrichelt



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
@ Deutsche Grundkarte: Geodatenbasis NRW

2.9 Bodendenkmalpflege

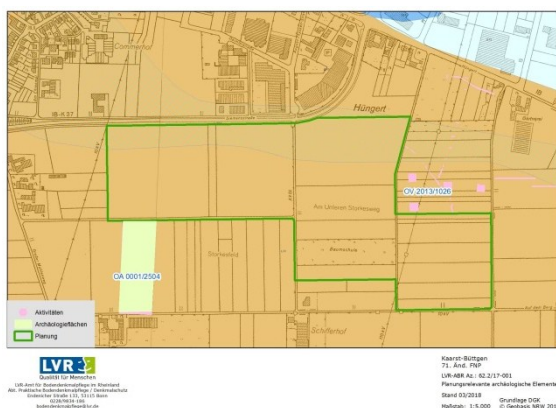
Die Stadt Kaarst kann aufgrund ihrer Lagegunst und naturräumlicher Gegebenheiten auf eine intensive Siedlungsgeschichte im Laufe verschiedener Epochen zurückblicken, was u. a. durch mehrere Trümmerstellen aus römischer Zeit im Umfeld des Änderungsreichs bestätigt wird. Darüber hinaus liegt der bedeutende römische Legionsstandort Novaesium (Neuss) in unmittelbarer Nähe.

Im Plangeltungsbereich der 71. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans Nr. 99 erwartet der Landschaftsverband Rheinland (LVR) Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Funde von potenziellem Denkmalwert (*Schreiben des Landschaftsverbands Rheinland (LVR) Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland an die Stadt Kaarst vom 19. März 2018*):

„Der Untersuchungsraum liegt auf einer Hochfläche oberhalb der Nordkanal-Niederung. Hier stehen fruchtbare Braunerden aus Lössböden an. Am Nordrand des Untersuchungsraums steht eine vergleyte Braunerde an. Es handelt sich um ein siedlungsgünstiges Areal, charakterisiert durch fruchtbare Böden nahe einem Gewässer. Diese Lagen wurden bevorzugt zur Anlage von Siedlungen in Urgeschichte und römischer Zeit genutzt. Südwestlich des Untersuchungsraums ist ein römischer Siedlungsplatz ermittelt worden (OA 0001/2504).

Eine Begrenzung dieses Fundplatzes konnte bislang nicht ermittelt werden, sodass davon auszugehen ist, dass sich der Platz bis in das Untersuchungsgebiet (*d. h. im räumlichen Geltungsbereich der 71. FNP-Änderung, Anm.*) fortsetzt. Bei archäologischen Untersuchungen im Vorfeld einer Bebauung wurden Teile einer eisenzeitlichen Siedlung ermittelt (OV 2013/1026). Auch dieser Fundplatz konnte nicht abgegrenzt werden, sodass damit zu rechnen ist, dass auch er sich im Untersuchungsraum fortsetzt.

Abbildung 11: Planungsrelevante archäologische Elemente



Im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung sind u. a. die Auswirkungen des Vorhabens auf das archäologische Kulturgut (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB) zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus sind die

Zur Klärung, ob im Plangebiet Funde vorhanden sind, hatte der LVR im Rahmen des Scopings zum Verfahren der 71. Flächennutzungsplanänderung eine qualifizierte Bodenprospektion im Änderungsbereich gefordert. Darin sind die Abgrenzung und damit die Denkmalqualität im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) der ggf. nachgewiesenen Bodendenkmäler festzustellen. Die Stadt Kaarst hat erste Prospektionsmaßnahmen im Herbst/Winter 2018 durchführen lassen. Der Abschlussbericht lag zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Entwurfs der 71. Flächennutzungsplanänderung noch nicht vor. Nach den vorläufigen Ergebnissen der bisher durchgeführten Prospektion ist auch auf den noch nicht untersuchten Flächen mit Befunden zu rechnen.

Im Entwurf der 71. Flächennutzungsplanänderung wird auf die archäologische Bedeutung der Plangebietsfläche sowie auf die Möglichkeit daraus resultierender Einschränkungen im Sinne von § 1 Abs. 3

sowie §§ 4, 9, 11 und 29 DSchG NRW ausdrücklich hingewiesen.

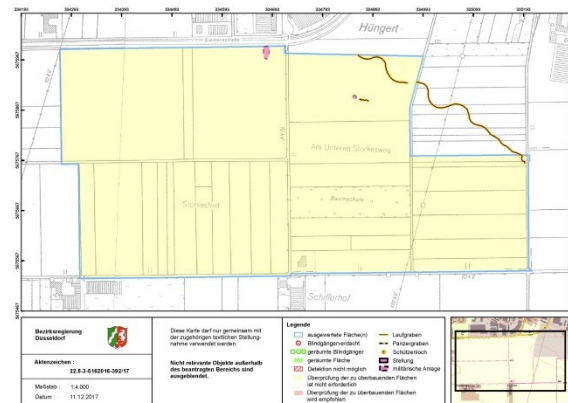
Die noch offenen archäologischen Prospektionsmaßnahmen erfolgen spätestens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Eine abschließende Aussage des LVR, z. B. über notwendige Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen, kann erst nach Vorliegen und Auswertung der Untersuchungsergebnisse erfolgen.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 99 (Offenlagefassung Mai 2019) enthält hinsichtlich des Schutzes und der Sicherung potenzieller, archäologisch relevanter Bodenfunde eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Dadurch wird gewährleistet, dass die Umsetzung von Nutzungen, Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie von Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, die mit Erdeingriffen verbunden sind, bis zum Zeitpunkt der Freigabe durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland und bis zum Zeitpunkt der Sicherung möglicherweise vorhandener Bodendenkmäler im Bebauungsplangebiet Nr. 99 unzulässig sind.

2.10 Kampfmittel

Nach der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf ist im Änderungsbereich bzw. im Rahmenplangebiet für die Gewerbegebietserweiterung „Hüngert II“ mit dem Vorhandensein ehemaliger militärischer Anlagen aus dem II. Weltkrieg (Laufgraben und militärische Anlage) zu rechnen. Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel liefern Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen des KBD (*Schreiben des KBD an die Stadt Kaarst vom 11. Dezember 2017*). Der KBD empfiehlt daher die Überprüfung der Militäreinrichtungen des II. Weltkriegs, sofern diese nicht vollständig innerhalb der bereits geräumten Fläche liegen. Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist im Plangebiet nicht erforderlich. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sollen diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abgeschoben werden.

Abbildung 12: Luftbildauswertung



Quelle: Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, Anlage zum Schreiben des KBD an die Stadt Kaarst vom 11. Dezember 2017

Die Stadt Kaarst hat die empfohlene Kampfmitteluntersuchung im Zuge der Bauleitplanverfahren durchführen lassen. Die Untersuchung des KBD beschränkte sich zunächst auf das Bebauungsplangebiet Nr. 99. Eine Teilfläche von 200m² wurde geräumt, wobei Kampfmittel nicht geborgen wurden (*Schreiben des KBD an die Stadt Kaarst vom 17. Juli 2018*).

Abbildung 13: Räumkarte



Quelle: Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, Anlage zum Schreiben des KBD an die Stadt Kaarst vom 17. Juli 2018

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, kann die Mitteilung des KBD nicht als Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend

die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der KBD zu benachrichtigen. Für den Fall, dass im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfolgen sollen, empfiehlt der KBD außerdem eine Sicherheitsdetektion.

Hierauf wird unter Vorsorgegesichtspunkten hingewiesen. Die Maßnahmen sind im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 99 zu berücksichtigen.

2.11 Baumschutz

Die Baumschutzsatzung der Stadt Kaarst regelt den Schutz des Baumbestands innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen, sofern dort nicht landwirtschaftliche Nutzung festgesetzt ist und ein Landschaftsplan für den Bereich existiert. Sie besitzt daher bisher für den überplanten Bereich keine Gültigkeit und erlangt diese erst mit Rechtskraft der neuen Bebauungspläne.

Die Lindenallee entlang der Hans-Dietrich-Genscher-Straße (K 37) ist im Alleenkataster als gesetzlich geschützt verzeichnet (Objektkennung AL-NE-0024). Mehrere Baumexemplare der Allee sind von der Planung dort betroffen, wo ein Kreisverkehr eine Anbindung des Änderungsbereiches an die Siemensstraße schaffen soll.

2.12 Artenschutz

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (*Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) m 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)*) die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz umgesetzt, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Bauleitpläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen; möglich ist dies jedoch durch die

Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb sind generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans (*hier: Bebauungsplan Nr. 99 im Parallelverfahren*) Aussagen zu potenziellen artenschutzrechtlichen Konflikten sowie zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen zu machen. Damit soll sichergestellt werden, dass aus artenschutzfachlicher Sicht keine rechtlichen Hindernisse für den Vollzug des Bebauungsplans verbleiben. Deshalb ist generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) durchzuführen.

Für das Gebiet der vertiefenden Rahmenplanung aus dem Jahre 2017 liegen Daten faunistischer Erhebungen aus dem Jahre 2012 vor, auf die im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung zurückgegriffen wird. Da sich in der verbliebenen Feldflur des Rahmenplangebiets seither strukturell keine wesentlichen Veränderungen ergeben haben, wird – bezogen auf den räumlichen Geltungsbereich der 71. FNP-Änderung - eine Aktualisierung der faunistischen Daten durch konkrete Erhebungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss nicht für notwendig erachtet.

Eine Abschätzung der erforderlichen CEF-Maßnahmen (*CEF-Maßnahmen: continuous ecological functionality-measures, Übersetzung etwa: Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion* (vgl. <https://de.wikipedia.org/wiki/CEF-Maßnahme>) für die Erweiterung des Gewerbegebiets Kaarster Kreuz auf Grundlage der Daten aus dem Jahre 2012 liegt vor.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden in der Umweltprüfung zu der 71. Flächennutzungsplanänderung abgearbeitet. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (hier zunächst Bebauungsplan Nr. 99 im Parallelverfahren) wurde eine Artenschutzprüfung (ASP II) erarbeitet.

2.13 Umweltprüfung

Aufgabe der Bauleitplanung ist es u. a. dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Für die 71. FNP-Änderung (und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 im Parallelverfahren) gelten die §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, nach denen eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden muss, die zu einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans führt. Darin werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt.

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil (Teil 2) der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung dar. Hierin werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort berücksichtigt sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen in einer der Planungsebene angemessenen Tiefe dokumentiert. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Durch die 71. Flächennutzungsplanänderung wird die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen (G) in einem Umfang von insgesamt 25,5 ha im bisherigen Außenbereich i. S. v. § 35 BauGB planungsrechtlich vorbereitet, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst derzeit als Flächen für Landwirtschaft dargestellt sind. Für eine Fläche von rund 11,4 ha wird im Parallelverfahren zu der 71. Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan Nr. 99 aufgestellt.

Aufgrund der Größenordnung und der Außenbereichslage des Plangebiets ist geprüft worden, ob zu der städtebaulichen Planung eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchzuführen ist. Die Gewerbegebietsentwicklung im Änderungsbereich stellt insgesamt ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.7.1 des UVPG dar und ist damit UVP-pflichtig. Gemäß § 50 UVPG wird bei Bauleitplanverfahren die Umweltverträglichkeitsprüfung als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht erfüllt im vorliegenden Fall also sowohl die Umweltprüfungspflicht des BauGB als auch die Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht des UVPG.

Mehrfachprüfungen will das Gesetz verhindern. Daher kann eine Abschichtung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB zwischen den Planungsebenen stattfinden. Wenn eine Umweltprüfung auf der Ebene eines Flächennutzungsplans durchgeführt wurde, kann die Umweltprüfung auf der Ebene des in der Regel zeitlich nachfolgenden Bebauungsplans auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Ebenso können die Ergebnisse einer auf niedrigerer Ebene vorgenommenen Umweltprüfung auf sich anschließenden, höheren Planungsebenen berücksichtigt werden.

Hinsichtlich umweltrelevanter Vorbelastungen im Änderungsbereich ist die Immissionsbelastung aus Verkehrslärm zu nennen. Bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Sommer 2017 eine orientierende Untersuchung der Bodenverhältnisse durchgeführt.

Im Plangebiet stehen Sande und Kiese der Jüngeren Mittelterrasse (Quartär) an. Der Bauherrenschaft wird daher dringend empfohlen, die Baugrundverhältnisse im Änderungsbereich im Zuge der Planrealisierung objektbezogen fachlich qualifiziert untersuchen und bewerten sowie die anzusetzende Baugrundklasse durch die Sachverständigen feststellen zu lassen. Aufgrund zu erwartender flurnaher Grundwasserstände sind bei einer künftig geplanten Versickerung im Änderungsbereich außerdem die höchsten gemessenen Grundwasserstände zu beachten. Ebenso die Vorgaben für die Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Broichhof.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden weitere Fachgutachten und -planungen im Hinblick auf Entwässerung, Erschließung und Straßenbau sowie Immissionen erstellt. Außerdem wird die archäologische Bodenprospektion im am künftigen Gewerbestandort abgeschlossen. Die Untersuchungsergebnisse und daraus resultierende (Schutz-) Maßnahmen sind in die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 99 eingeflossen und wurden, soweit erforderlich, bei den planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigt.

In dem Bebauungsplan für die Entwicklungsstufe 2 im Südosten des Änderungsbereichs wird außerdem ggf. geprüft werden, inwieweit für Gewerbeflächen unterhalb von Hochspannungsfreileitungen Vorsor-

maßnahmen im Sinne des Strahlenschutzes notwendig werden.

Die Vermeidung entstehender Umweltauswirkungen lässt sich in erster Linie durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Dabei ist zu prüfen, ob an einem anderen Standort bei vergleichbaren Maßnahmen geringere Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Alternativenprüfung erfolgt im Umweltbericht zu der 71. Flächennutzungsplanänderung. Standort- oder konzeptionelle Alternativen zu der Ausweisung der für die gesamtstädtische Entwicklung dringend benötigten gewerblichen Bauflächen im Änderungsbereich bestehen – unter Berücksichtigung der Planzielsetzungen – demnach nicht:

Der künftige Gewerbeflächenbedarf der Stadt Kaarst wurde in einer Prognose nach GIFPRO (Gewerbe- und Industrieflächenprognose) abgeschätzt. Für die Stadt Kaarst ergibt sich demnach im Ergebnis ein Gewerbeflächenbedarf von 34,5 ha bis zum Jahr 2040 (Prognosehorizont 22 Jahre), welchen die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein im Zuge der Beteiligung an der 71. Flächennutzungsplanänderung bestätigt hat.

Der Standort Kaarst bietet aktuell rund 100 ha Gewerbeflächen, verteilt auf die Gewerbegebiete „Kaarster See“ (14 ha), Holzbüttgen-West (7,5 ha), Kaarst-Ost/Wohnmeile Kaarst (24 ha), „Kaarster Kreuz/Hüngert“ (48 ha) und Büttgen (10 ha). Bis auf sehr wenige private und städtische Gewerbeflächen sind inzwischen alle gewerblichen Bauflächen belegt.

Der für die gesamtstädtische Entwicklung wichtige, prognostizierte Gewerbeflächenbedarf in der Größenordnung von 34,5 ha lässt sich weder durch Neuausweisung noch durch Umnutzung oder Nachverdichtung geeigneter Flächen an bestehenden Standorten innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs der Stadt Kaarst decken. Die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Änderungsbereich ist daher – auch in Anbetracht ihrer zweifellos hohen Bodengüte und Bedeutung für die Landwirtschaft – erforderlich.

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Durch die Bauleitplanung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet, die gemäß § 1a BauGB auszugleichen sind. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Entwicklungsstufe 1: Bebauungsplan Nr. 99) im Parallelverfahren.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 festgesetzt und im Umweltbericht hierzu dargestellt.

Die bauleitplanerisch festzusetzenden und ggf. durch (städtebauliche) Verträge flankierend zu sichernden Kompensationsmaßnahmen werden im Sinne eines nachhaltigen, gestalterischen und ökologischen Gesamtkonzepts für das Plangebiet abgestimmt und festgelegt. Teilweise werden Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den künftigen Bebauungsplangebiet selbst vorgesehen werden können. Es ist jedoch absehbar, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99, der im Parallelverfahren zur 71. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird, wie auch voraussichtlich im gesamten Änderungsbereich kein vollständiger Ausgleich des Eingriffs geleistet werden kann.

In diesem Falle werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets notwendig. Diese sollen im Wesentlichen über das Ökokonto der Stadt Kaarst abgewickelt werden. Es ist vorgesehen, bei der Maßnahmenplanung eine weitere Beanspruchung von Agrarflächen durch produktionsintegrierte Maßnahmen zu verringern. Ebenso wird eine zumindest teilweise „Überschneidung“ notwendiger Maßnahmen zum artenschutz- und naturschutzrechtlichen Ausgleich angestrebt.

2.14 Fachentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen

Der Rat der Stadt Kaarst hat den Fachentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen für die Stadt Kaarst (*CIMA GmbH: Fortschreibung des Fachentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen (Teil Einzelhandel) für die Stadt Kaarst Köln, 2018*) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 beschlossen, der damit bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Darin sind sowohl die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet räumlich abgegrenzt als auch eine Liste der in der Stadt Kaarst als zentren- und/oder nahversorgungsrelevant anzunehmenden Sortimente und der als nicht zentrenrelevant geltenden Sortimente („Kaarster Liste“) enthalten.

Der Änderungsbereich ist in dem Fachgutachten nicht als zentraler Versorgungsbereich gekennzeichnet. Großflächiger Einzelhandel, insbesondere für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, kann bzw. soll dort insoweit nicht ermöglicht werden.

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, die auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können, sind gemäß Fachgutachten die „einzelhandelsgeprägten Gewerbegebiete Kaarst-West und Kaarst-Ost innerhalb von ASB-Lagen“ (*CIMA GmbH: Fortschreibung des Fachentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen (Teil Einzelhandel) für die Stadt Kaarst Köln, 2010, S. 84*). Gleichzeitig wird die Aussage getroffen, der Einzelhandel „sollte nicht in ‚reinrassige‘ Gewerbegebiete einsickern, da hierdurch die Standortattraktivität qualitätsvoller Gewerbegebiete beeinträchtigt werden könnte“.

Die Empfehlungen des Fachentwicklungsplans Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen für die Stadt Kaarst sind im Bebauungsplan Nr. 99 (*Aufstellung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB*) durch geeignete Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelsnutzungen, wie z. B. „Annexhandel“, zu berücksichtigen.

2.15 Steuerungskonzept Vergnügungsstätten

Das Steuerungskonzept Vergnügungsstätten (*Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Stadt Kaarst Steuerungskonzept Vergnügungsstätten, Köln im November 2013*) entfaltet, auch wenn es als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB durch den Stadtrat beschlossen ist, keine unmittelbare Rechtswirkung für den einzelnen Betreiber oder Standortnachfrager. Erst die konsequente Umsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist geeignet, durch verbindliche Festsetzungen die erforderliche Steuerungswirkung zu entfalten.

In der Erhebung zu dem Steuerungskonzept Vergnügungsstätten hat sich gezeigt, dass der größte Regelungsbedarf in Kaarst in Bezug auf Spielhallen und Swingerclubs bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe besteht. Auf Basis der Bestandsanalyse wird der Stadt Kaarst im Steuerungskonzept Vergnügungsstätten empfohlen, grundsätzlich eine restriktive Haltung hinsichtlich der Ansiedlungsbereiche von Vergnügungsstätten einzunehmen. Die Steuerung soll über verschiedene Formen der Zulässigkeit erfolgen. Diese lassen sich gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nach allgemeiner und ausnahmsweiser Zulässigkeit differenzieren; weiterhin erlaubt § 1 Abs. 9 BauNVO eine Unterscheidung nach Betriebstypen. Die schwierige planungsrechtliche und ordnungsbehördliche Handhabbarkeit bedingt, dass (insgesamt) restriktiv vorzugehen ist. Der Stadt Kaarst wird im Steuerungskonzept Vergnügungsstätten schon allein aus diesem Blickwinkel heraus empfohlen, gewisse Flächen im Stadtgebiet für Vergnügungsstätten zulässig zu gestalten und Handlungsleitlinien zu definieren. Zusammenfassend können laut Steuerungskonzept Vergnügungsstätten folgende städtebaulich relevanten Kriterien bei einer Standortprüfung zum Tragen kommen:

- Verschiebung im Bodenpreisgefüge
- Fehlende Einbindung in das Nutzungsgefüge

Die Empfehlungen des Steuerungskonzepts Vergnügungsstätten werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen, z. B. zum Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet, berücksichtigt.

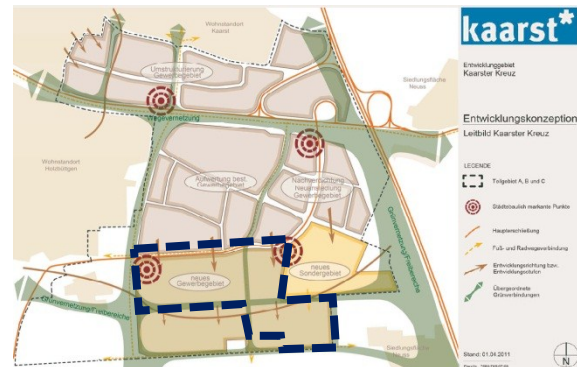
2.16 Rahmenplanung Gewerbegebiet Kaarster Kreuz

Das Bebauungsplangebiet ist Teil der Rahmenplanung Gewerbegebiet Kaarster Kreuz, die der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 17. November 2011 zur Kenntnis genommen und folgende Leitziele als allgemeine Vorgabe für die Bauleitplanung beschlossen hat. Ebenso wurde das „Strukturkonzept“ als planerische Grundlage zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die (künftige gewerbliche) Nutzungsstruktur in Kaarst werden in der Rahmenplanung auf Grundlage von Expertengesprächen und Marktanalysen folgende Aussagen getroffen:

- Kaarst ist ein beliebter Wohnort, bietet allerdings nur wenige adäquate Arbeitsplätze für die Kaarster Bevölkerung. Ein hoher Gewerbeflächenbedarf wird nachgewiesen.
- Folgende Branchen werden auf Basis der Analyse als zukunftssträftig angesehen: Unternehmensnahe Dienstleistungen zu bestehenden Leitunternehmen, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen – gegebenenfalls in Kooperation mit Hochschulen – Life Science und Gesundheitswesen, Informationstechnologie und Kommunikation.
- Zur Realisierung dieser Nutzungscluster sollen sich die Gewerbeflächen durch eine hohe Qualität auszeichnen, die beispielsweise durch angemessene Grünstrukturen erreicht werden kann.
- Eine größere Büroansiedlung ist nur in exponierten und verkehrlich sehr gut erschlossenen Lagen im Entwicklungsgebiet erfolversprechend.
- Grundsätzlich kann von dem Bedarf eines neuen Hotelstandorts ausgegangen werden. Dieser wird z. B. im Umfeld des ehemaligen IKEA-Standorts an der Düsselstraße gesehen.

Abbildung 14: Leitbild Kaarster Kreuz und stichpunktartige Leitziele



Quelle: Drees und Sommer: Rahmenplanung Gewerbegebiet Kaarster Kreuz, Mai 2011

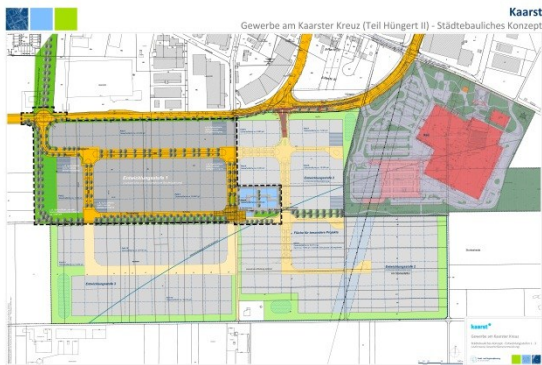
Leitziel	Inhalt
Allgemein	- Einbindung Gesamtgebiet in Siedlungs- und Landschaftsbild - Imagebildung und Positionierung Kaarster Kreuz - Vermeidung Beeinträchtigungen Wohnstandort Holzbüttgen - Aufbau Kommunikations- und Vermarktungsstrategie - Rechtzeitige Bodenvorratspolitik - Qualitätssicherung durch Gestaltungsplanung
Ausbau und Vernetzung Erschließung und Grün	- Schaffung Landschafts- und Grünübergänge - Grünvernetzung im Gesamtgebiet - Anpassung und Aufwertung Verkehrsbeziehungen - Ausbau ÖPNV - Umsetzung K 37n
Bestandförderung lokales Gewerbe	- Schaffung von Entwicklungsperspektiven für Verlagerung und Erweiterungen bestehender Betriebe - Berücksichtigung Auswirkungen auf LW-Betriebe - Aktive Unternehmenssprache
Etablierung überregionaler GE-DL Standort	- Nutzung bestehende Strukturen - Schaffung eines Leitthemas für Neuentwicklung in Hüngert II - Ansiedlung eines gewerblichen Anker-Nutzers/Leitprojekt - Angemessenes Entwicklungstempo
Aufwertung und Neuordnung der Bestandsgebiete	- Optimierung der Nutzungsstruktur - Pflege und Aufbau Netzwerk - Aufwertung öffentlicher Räume - Entwicklungskonzeption Alt-Standort IKEA
Nutzung von ungenutzten / mindergenutzten Flächenpotentialen	- Aufbau Flächenmonitoring - Rechtzeitige Grundstücksicherung - Umsetzung marktorientierte / stufenweise Entwicklung
Integration neuer Standort IKEA	- Klare Festlegung Handlungsschwerpunkt - Abstimmung Vorgaben Planung IKEA - baurechtliche und privatrechtliche Regelungen

Quelle: Drees und Sommer: Rahmenplanung Gewerbegebiet Kaarster Kreuz, Mai 2011, S. 62

2.17 Vertiefende Rahmenplanung als Grundlage der Bauleitplanung

Als Vorbereitung für die Erweiterung des Gewerbebestands (Hüngert I) nach Südwesten (Hüngert II) und daraus zu entwickelnder Bauleitplanungen (71. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 99) hat die Stadt Kaarst eine vertiefende Rahmenplanung erarbeiten lassen, die der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss (PVA) in seiner Sitzung am 29. November 2017 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen hat.

Abbildung 15: Rahmenplanung „Erweiterung Gewerbegebiet“ – Büttgen



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Anspruch Nachhaltigkeit, planerische Ziele

Die städtebauliche Konzeption leitet sich aus dem zentralen Anspruch der Stadt Kaarst ab, einen nachhaltigen Gewerbebestandort zu entwickeln.

Nachhaltigkeit zu schaffen wird in diesem Zusammenhang als vielschichtige Aufgabe verstanden, die auf verschiedenen Ebenen erreicht werden kann, insbesondere durch

- effiziente Nutzung des zur Verfügung stehenden Gewerbeflächenpotenzials,
- Schaffung zusammenhängender, mit-einander vernetzter öffentlicher Grün- und Freiflächen, die sowohl ökologisch wirksam als auch nutzbar für Mitarbeiter und Besucher, z. B. zur Pausenerholung und als Wegeverbindung sind,
- anspruchsvolle städtebauliche Gestaltung, die den Standort für ansiedlungsinteressierte Unternehmen und deren künftiges, qualifiziertes Personal gleichermaßen attraktiv macht,
- ein robustes und flexibles Erschließungssystem, mit dem auf unterschiedlichste Unternehmensbedürfnisse reagiert werden kann, aber auch
- eine intelligente Ver- und Entsorgungsstrukturen und geeignete Bewirtschaftungskonzepte für technische Infrastruktur und öffentliche Räume sowie
- Steuerung der Ansiedlungsinteressen bereits bei der Vermarktung.

Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Rahmenplangebiets erfolgt in der ersten Entwicklungsstufe über eine neue Kreisverkehrsanlage, die am nord-westlichen Rand des Bebauungsplangebiets Nr. 99 vorgesehen ist und über die das Plangebiet an die K 37 angebunden wird. Eine weitere Anbindung des Gewerbebestands an die Hans-Dietrich-Genscher-Straße/Siemensstraße ist im Zuge der mittel- bis langfristigen Entwicklung des Gewerbebestands am nordöstlichen Rand des Rahmenplangebiets geplant.

Die K 37 des Rhein-Kreises Neuss führt von der L 390 (Kaarst – Neuss) zur L 381 (Büttgen – Neuss). Beide Landesstraßen sind über Anschlussstellen an die Autobahn BAB 57 angebunden. Die K 37 erfüllt wesentliche regionale Verbindungsfunktionen zwischen den beiden Landesstraßen und den Kaarster Stadtteilen Kaarst, Holzbüttgen und Büttgen. Für die Gewerbegebiete Holzbüttgen-Ost und Hüngert I sowie die Gewerbegebietserweiterung „Hüngert II“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 und der 71. FNP-Änderung im Parallelverfahren bildet sie die Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Im Zuge der vertiefenden Rahmenplanung zur Entwicklung des Gewerbegebiets „Hüngert II“ wurde eine Untersuchung (Runge IVP: „Rahmenplanung Hüngert II in Kaarst: Erschließungsuntersuchung“, 15. Dezember 2016) zur äußeren Erschließung des Areals durchgeführt, die im Zuge der Bauleitplanung fortgeschrieben und im Jahre 2018 um eine aktuelle Verkehrszählung ergänzt wurde (Runge IVP: Verkehrsuntersuchung Gewerbepark Kaarster Kreuz - Auszug verkehrliche Parameter zum Bebauungsplangebiet Nr. 99, Februar 2019, Verkehrsmengenanalyse Gewerbepark Kaarster Kreuz, Februar 2018 und Verkehrsuntersuchung Gewerbepark Kaarster Kreuz, Vortrag im PVA der Stadt Kaarst am 2. März 2017 mit Anhang Leistungsfähigkeiten und Verkehrsqualitäten, März 2017).

Die Untersuchungen aus den Jahren 2016/17 beziehen sich auf das gesamte Gebiet der vertiefenden Rahmenplanung. Die Leistungsfähigkeiten und Verkehrsqualitäten wurden für einen Normalwerktag im Prognosejahr 2030 berechnet.

Für die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde des Verkehrsaufkommens ergeben sich demnach überwiegend gute bis ausreichende Verkehrsqualitäten, insbesondere im Zuge der K 37 und der L 390. Für die L 381 ergeben sich für die westliche Teilanschlussstelle „Büttgen“ nur ungenügende Verkehrsqualitäten der Stufe F, die allerdings bereits zum Zeitpunkt der Analyse bestehen. Für den Knotenpunkt L 381 / K 37 werden Empfehlungen gegeben wie insbesondere durch Änderungen im Signalprogramm und möglicherweise einen begrenzten Ausbau befriedigende Verkehrsqualitäten der Stufe C erreichbar sind.

Ergänzend wurden im September 2018 Verkehrszählungen an allen relevanten Knotenpunkten im Untersuchungsstraßennetz durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Verkehrsmengenentwicklung auf der K 37 und der L 390 – trotz der Verlagerung des Möbelhauses IKEA an die K 37n – unterhalb der Analysewerte des Jahres 2009 liegen.

Eine Verkehrszunahme hat dagegen die L 381 zu verzeichnen, die durch zusätzlichen regionalen Verkehr (u.a. Neuss, Mönchengladbach, Korschenbroich, Kaarst) hervorgerufen wird. Die L 381, die mit der Anschlussstelle „Büttgen“ an die BAB 57 anschließt, weist einen großen regionalen Einzugsbereich auf und nimmt unter anderem Kfz-Verkehr aus den Städten Neuss, Kaarst, Korschenbroich und Mönchengladbach auf. Aktuelle Verkehrszählungen aus dem Jahr 2018 zeigen, dass die Verkehrsstärke gegenüber früheren Jahren zugenommen hat. Da gleichzeitig die Verkehrsmenge auf der K 37 zurückgegangen ist, sind die Zunahmen nicht durch den Neubau der K 37n und die Nutzungsentwicklungen im Osten von Kaarst zu erklären, sondern eher mit einer Attraktivitätserhöhung der Autobahn (nach deren Ausbau) und der L 381 als regionaler Zulaufstrecke.

Unabhängig von den zukünftigen Entwicklungen durch die 71. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Kaarst, sind Maßnahmen zur Ertüchtigung der Autobahnananschlussstelle Büttgen erforderlich.

Eine Datenevaluierung ist bereits durchgeführt worden und wurde mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Mönchengladbach abgestimmt.

Auf Grundlage der aktuellen Verkehrszählung im Jahre 2018 und den Nutzungskennzahlen für den Bebauungsplan Nr. 99, der im Parallelverfahren zur 71. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird, wurde die Verkehrserzeugung neu ermittelt und eine Verkehrsprognose für das Bebauungsplangebiet Nr. 99, d. h. für die 1. Entwicklungsstufe gerechnet (diese Zahlen liegen im Übrigen auch der schallgutachterlichen Stellungnahme zur 71. Flächennutzungsplanänderung zugrunde).

Zur Ermittlung des Gesamtverkehrs sind verschiedene Kenngrößen wie beispielsweise die Gesamtgröße des Areals, projektierte Nutzungen und typische Beschäftigtendichten in die Berechnung eingeflossen. In der Gesamtheit der Verkehrserzeugung von Lieferverkehr, Kunden sowie Beschäftigten ergibt sich somit eine werktägliche Verkehrserzeugung von ca. 10.500 Kraftfahrzeugen (Kfz). Im Zielverkehr ist die Verkehrsspitze zwischen 8.00 Uhr und 9.00 Uhr mit rund 1.000 zufahrenden Kfz pro Stunde zu erwarten, während im Quellverkehr zwischen 16 und 19 Uhr mit rund 500 bis 600 Fahrzeugen zu rechnen ist. Der prognostizierte Gesamtverkehr von 10.500 Fahrzeugen wird dabei langfristig – nach dem vollständigen Ausbau des Areals – erwartet.

Um die prognostizierten Verkehrsströme leistungsfähig abwickeln zu können, ist die äußere Erschließung des Gewerbegebiets Kaarster Kreuz über einen westlichen und einen östlichen Knotenpunkt geplant. Die West-Erschließung wird in der ersten Entwicklungsstufe die alleinige Zu- und Ausfahrt zum Gewerbestandort bilden, wohingegen die Ost-Erschließung im Zuge der stufenweisen Realisierung des Areals zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden soll.

Die West-Erschließung des Gewerbestandorts wird in der Entwicklungsstufe 1 durch eine neu zu errichtende Kreisverkehrsanlage an der K 37 (Durchmesser voraussichtlich 35 m) sichergestellt werden. Da die Ost-Erschließung des Gewerbegebiets erst langfristig erfolgen wird, ist der neue Kreisverkehr zusätzlich mit einem Bypass in der Gebietseinfahrt geplant. Auf diese Weise erreicht der Knotenpunkt im Prognosejahr 2030 für den Endausbau des Gewerbestandorts in Morgen- sowie Nachmittagspit-

ze bei 1.225 respektive 1.297 Fahrzeugen pro Stunde eine gute Verkehrsqualität.

Für die 1. Entwicklungsstufe (Bebauungsplan Nr. 99 im Parallelverfahren) ist der Kreisverkehr ohne Bypass für die Verkehrsabwicklung ausreichend dimensioniert.

Die Entwurfs- und Ausführungsplanung für die Herstellung der Kreisverkehrsanlage werden in Abstimmung mit dem Rhein-Kreis Neuss erfolgen. Zuständigkeiten, Verantwortlichkeiten und zu beachtende Maßnahmen werden dabei geklärt. Über die Kosten der Anbindung wird die Stadt Kaarst eine Verwaltungsvereinbarung mit dem Rhein-Kreis Neuss als Straßenbaulastträger der K 37 schließen.

Abbildung 16: Kreisverkehrsanlage (in der Entwicklungsstufe 1 ohne Bypass)



Quelle: Stadt Kaarst, Stand Mai 2018

In der Entwicklungsstufe 2 wird der Änderungsbe-
reich bzw. der gesamte Gewerbebestandort zusätzlich
verkehrlich durch einen Anschluss an den Knoten
Siemensstraße / Hans-Dietrich-Genscher-Straße
erschlossen werden. Die Option für eine Linksab-
biegerspur wurde beim Ausbau der K 37n bereits
berücksichtigt, sodass lediglich der südliche Fahr-
bahnrand der K 37n geändert werden muss. Da ein
Kreisverkehr hier nicht in der Lage ist, die erwarteten
Verkehrsströme adäquat abzuwickeln, ist der
Ausbau des östlichen Knotenpunkts in Form einer
Lichtsignalregelung geplant. Im Zuge dieses Ausbaus
ist zudem ein zusätzlicher Fahrstreifen auf der Süd-
seite der K 37 vorgesehen, um einerseits die Lei-
stungsfähigkeit der Knotenpunktüberfahrt zu stei-
gern und andererseits den Rückstauraum zur IKEA-
Zufahrt zu erhöhen.

Innere verkehrliche Erschließung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 99 im Parallelverfahren
sollen u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen
für die Herstellung der Kreisverkehrsanlage und
der inneren Verkehrserschließung geschaffen wer-
den. Diese ist als Ringstraße geplant, die zunächst
die Gewerbeflächen der ersten Entwicklungsstufe
erschließt und die schrittweise erweitert werden
kann. Gerade in der Gewerbeflächenentwicklung ist
die Nachfrage nach unterschiedlichen Grundstücks-
größen, bestimmten Lagen in einem Gebiet, zulässigem
Störgrad und der Nähe zu einer überörtlichen
Verkehrsanbindung usw. höchst vielfältig und indi-
viduell. Um die Nachfrage unterschiedlicher Nutzer
bedienen und deren Ansiedlung im Gebiet steuern
zu können, soll sich die planungsrechtliche Festset-
zung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan Nr. 99
auf ein robustes Grundgerüst zur Erschließung be-
schränken.

Zentraler Platz

Als Bindeglied der verschiedenen Teilbereiche und
zur besonderen Adressbildung wird in zentraler
Lage des Rahmenplangebiets eine städtebaulich
hervorgehoben gestaltete Platzfläche entstehen.
Hier sollen im Schwerpunkt Nutzungen von gemein-
schaftlicher Bedeutung (sog. zentrale Einrichtungen)
angesiedelt werden, wie z. B. von allen ansäs-
sigen Unternehmen nutzbare Büro- und Verwal-
tungsdienstleistungen, Tagungsräume, Betreuungs-
und Gastronomieeinrichtungen. Da diesem Bereich
mit Blick auf die Attraktivität des neuen Gewerbe-
gebiets für die Ansiedlung von Unternehmen und
als Arbeitsstandort von Beginn an eine hohe Bedeu-
tung zukommt, soll er bereits in der ersten Stufe der
Gewerbeflächenentwicklung gestaltet werden. Die
Fläche liegt im Südosten des Bebauungsplangebiets
Nr. 99 und in der südlichen Mitte des FNP-
Änderungsbereichs.

Öffentliche Grünflächen und Freiräume

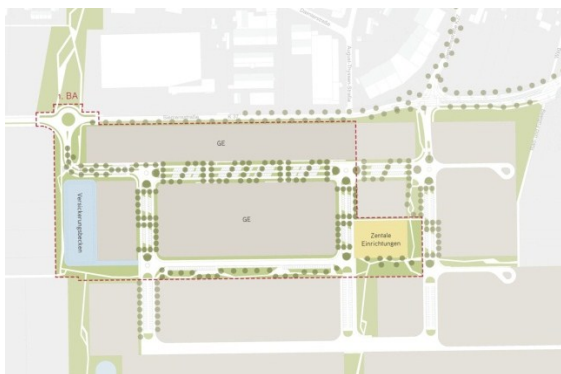
Wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Kon-
zeption ist ein Grünzug, der das Rahmenplangebiet
in Ost-West-Richtung durchquert, sich im Bereich
des zentralen Platzes aufweitet und im Westen und
Osten des Rahmenplangebiets jeweils an Grünflä-
chen zur Randeingrünung des Rahmenplangebiets
anschließt. Die geplanten, parkartig gestalteten
Grünzüge nehmen Fuß- und Radwege auf und ver-

netzen diese mit bereits bestehenden und geplanten Wegen außerhalb des Rahmenplangebiets.

Den öffentlichen Grünflächen wird in ihrer Funktion als Wegeverbindung, Erholungsflächen und gestalterisch prägenden Freiräumen eine hohe Bedeutung für den Gewerbebestandort beigemessen und sie sollen bereits in der ersten Entwicklungsstufe (Bebauungsplangebiet Nr. 99) hergestellt werden. Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung und zur Solarstromgewinnung sollen in die grünordnerische Gestaltung einbezogen werden.

Der zentrale öffentliche Grünzug stellt – neben dem vorgesehenen Erschließungssystem – ein weiteres Profilierungsmerkmal des neuen Gewerbebestands dar. Planerische Zielsetzung ist es, durch Schaffung zusammenhängender Grünflächen und Freiräume Aufenthaltsqualität und Erholungsmöglichkeiten für die Beschäftigten und Betreiber im Gewerbegebiet zu schaffen und so dem Aspekt der sozialen Nachhaltigkeit des Standorts Rechnung zu tragen. Gleichzeitig nimmt der Grünzug eine vom motorisierten Verkehr unabhängige bzw. ungestörte Fuß- und Radwegeverbindung auf, die sich im Nordwesten bis zum Regiobahnhaltepunkt an der Neersener Straße (L 390) und nach Südosten über den Standort des Ikea-Einrichtungshauses bis nach Neuss fortsetzen lässt.

Abbildung 17: Bebauungsplanvorentwurf Nr. 99/ Städtebauliches Konzept



Quelle: scheuven + wachen plus Planungsgesellschaft mbH, Dortmund / SUDDEN Gärten & Landschaften, Stephan Kulle Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt, Krefeld (November 2018)

Nachhaltigkeitskonzept

Das Gewerbegebiet Kaarster Kreuz wird als nachhaltiger Gewerbebestandort geplant. Dies schließt - neben einer entsprechenden Grundstücksvermarktung und der vorgesehenen Zertifizierung des Standorts - insbesondere die Ausnutzung der dahingehenden planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten auf Bebauungsplanebene ein. Im Bebauungsplan Nr. 99 im Parallelverfahren wird insbesondere eine hohe Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen unter Berücksichtigung ökologischer und klimarelevanter sowie gestalterischer Faktoren angestrebt.

Bedeutendes kommunales Ziel bei der Etablierung des neuen Gewerbegebiets ist es - neben der Förderung der einheimischen, ortsansässigen Wirtschaft - Unternehmen anzusiedeln, die

- der Kommune einen möglichst hohen Steuerertrag erbringen
- durch ihr Wirtschaften ein eigenes Wachstum erzielen und so auch zu einer nachhaltigen Sicherung bzw. Erhöhung der Steuererträge beitragen und
- eine möglichst große Anzahl qualifizierter Arbeitsplätze schaffen.

Um diese Ziele zu erreichen zu können, will die Stadt Kaarst Voraussetzungen schaffen, die die Unternehmen sowohl bei ihrer Niederlassung am neuen Gewerbebestandort als auch bei ihrer weiteren Unternehmensführung dabei unterstützen, qualifizierte Arbeitskräfte in ausreichender Zahl anzuwerben und langfristig zu binden. Hierzu gehören qualitativ herausragende Standortbedingungen ebenso wie ein nachhaltiges unternehmerisches Handeln. Durch eine vorausschauende städtebauliche Planung sollen dafür wesentliche Rahmenbedingungen geschaffen werden. Insbesondere durch eine intelligente Nutzungsverteilung und Flächengliederung im Gewerbequartier werden wichtige Grundsteine gelegt, um bei der Umsetzung

- eine hohe Aufenthaltsqualität für Beschäftigte und Besucher durch eine attraktive Gestaltung des öffentlichen Raums und zusammenhängende Grünflächen (für die Pausenerholung) zu erreichen

- vom motorisierten Verkehr nicht beeinträchtigte Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen und eine umweltfreundliche Mobilität zu unterstützen
- architektonisch ansprechend und flächensparend bauen zu können, unter Berücksichtigung ökologischer und klimarelevanter Faktoren
- eine moderne Ver- und Entsorgungsinfrastruktur einzusetzen und
- die Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu fördern.

Versorgung mit Wasser, Energie und Telekommunikation

Die notwendige Versorgungsinfrastruktur im Plangebiet ist erstmalig neu herzustellen. Sie wird im Zuge der Bebauungsplanverwirklichung entsprechend der gewerblichen Anforderungen ausgelegt werden. Eine ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Energie und Telekommunikation kann über Anknüpfung an die vorhandenen Versorgungstrassen im Plangebietsumfeld grundsätzlich gewährleistet werden. Im Sinne des Klimaschutzes prüft die Stadt Kaarst außerdem den Bedarf und die Möglichkeiten für den Einsatz alternativer Energieversorgungssysteme wie z. B. die Versorgung durch Blockheizkraftwerke oder die aktive Solarenergienutzung im Gewerbegebiet.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird nach derzeitigem Planungsstand durch den örtlichen Abfallentsorger nach den in Kaarst geltenden Maßgaben erfolgen. Inwieweit gebietsbezogene alternative Konzepte zur Abfallentsorgung und/oder zum Recycling zum Tragen kommen können, wird im Rahmen der weiteren Planungen für den Gewerbebestandort geprüft werden.

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Änderungsbereichs erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserbeseitigung wird über neu zu verlegende Abwasserkanäle in den Plangebietsstraßen erfolgen, die an den Transport-sammler im Großen Mühlenweg westlich des Änderungsbereichs angeschlossen werden.

Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich die Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Dabei sind die „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-90310012104 – v. 26.05.2004, MBl. NRW 2004 S. 583, Gl.-Nr. 772) zu berücksichtigen. Im sog. Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastet/unbelastet) Niederschlagswasser vor einer Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Die Planung zur Errichtung und der Betrieb einer öffentlichen Kanalisation sind der zuständigen Wasserbehörde gemäß § 57 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG NRW) grundsätzlich anzuzeigen.

Für Versickerungsanlagen ist die wasserrechtliche Erlaubnis beim Rhein-Kreis Neuss einzuholen. Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens ist gutachterlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch die Versickerungsanlage ausgeschlossen werden kann. Bei Einsatz von Mulden-Rigolen-Systemen zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist auf die Einhaltung ausreichender Sicherheitsabstände zu unterkellerten Gebäuden (i. d. R. mindestens 6,00 m) sowie zu Fremdgrundstücken (i. d. R. mindestens 2,00 m) zu achten. Bei der Herstellung der Versickerungsanlagen ist außerdem auf den erforderlichen Grundwasserflurabstand zu achten. Auf das Merkblatt „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) wird hingewiesen.

Zur Klärung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds haben HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE im Auftrag der Stadt Kaarst entsprechende Bodenuntersuchungen für die geplanten Entwicklungsstufen 1 (Bebauungsplangebiet Nr. 99) und 2 (gesamter FNP-Änderungsbereich) durchgeführt. Gleichzeitig wurde eine Baugrunduntersuchung an dem künftigen Gewerbebestandort durchgeführt. Die Ergebnisse werden im vorliegenden Gutachten

(HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE „Erweiterung des Gewerbegebiets Kaarster Kreuz – Entwicklungsstufen 1 und 2, Baugrunduntersuchung und hydrogeologisches Gutachten“, Aachen im August 2017) dargestellt:

Das Plangebiet befindet sich den Untersuchungen zufolge geologisch im Bereich der quartären Älteren Niederterrasse (Krefelder Terrasse) und der Unteren Mittelterrasse des Rheins. „(...) Die abgelagerten Terrassensedimente, bestehend aus Kiesen und Sanden, weisen eine hohe Durchlässigkeit auf und können bis zu 25 m mächtig sein. Überlagert werden diese Schichten von wenigen Metern mächtigen Tallehmen und Lösslehen mit einer geringen Durchlässigkeit. Die Ältere Niederterrasse bildet den sehr ergiebigen Grundwasserleiter im geplanten Erschließungsgebiet. Grundwasser ist nach Kartenangaben (Hydrologische Karte von NRW, Blatt 4705 Willich) in einer Tiefe von ca. fünf bis sieben Meter unter Geländeoberkante (GOK) zu erwarten. Die Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern ist im geplanten Erschließungsgebiet grundsätzlich möglich. Die Niederschlagswässer können über Mulden-Rigolen-Systemen im Horizont der Terrassensedimente versickert werden. Bei den Ausschachtarbeiten für eine Versickerungsanlage soll der kf-Wert (*Durchlässigkeitsbeiwert, Anm.*) vor Ort überprüft werden. Grundsätzlich ist ein Mindestabstand zur Grundwasseroberfläche von einem Meter einzuhalten.“

Entwässerungskonzept

Die Stadt Kaarst lässt ein qualifiziertes Entwässerungskonzept für den räumlichen Geltungsbereich der 71. FNP-Änderung, d. h. einschließlich des Bebauungsplangebiets Nr. 99, erarbeiten.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage „Kaarst“ und soll im Trennverfahren entwässert werden.

Die Vorflut für die Ableitung des Schmutzwassers stellt der im „Mühlenweg“ verlaufende Mischwassersammler dar. Über den Mischwassersammler soll das Schmutzwasser zur weiteren Aufbereitung der Kläranlage „Kaarst“ zugeführt werden.

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Niederschlagswasser soll nach § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG) im Sinne des Durchführungserlasses des § 51 LWG durch Versickerung ortsnahe beseitigt

werden. Ein für das Plangebiet erarbeitetes Bodengutachten bescheinigt dem anstehenden Untergrund hierzu eine gute Durchlässigkeit.

Im Bebauungsplangebiet Nr. 99 soll die Ableitung des Niederschlagswassers folgendermaßen sichergestellt werden:

Das auf den privaten Gewerbegrundstücken anfallende Niederschlagswasser verbleibt auf den Grundstücken und ist dort durch private Anlagen zu versickern. Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann über Rigolen direkt in den Untergrund eingeleitet werden. Voraussetzung für eine Einleitung über Rigolen ist, dass keine unbeschichteten Metalldächer verwendet werden. Das von den privaten Verkehrs- und Lagerflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Versickerung in den Untergrund über eine belebte Bodenzone zu leiten. Für die privaten Entwässerungsanlagen sind beim Rhein-Kreis Neuss die Einleitungserlaubnisse zu beantragen.

Das von den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser soll über ein zentrales Versickerungsbecken und den Untergrund versickert werden.

Nach dem Runderlass „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des LWG (18.05.1998)“ ist das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser als schwach belastet und daher als behandlungswürdig einzustufen. Zur Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers wird innerhalb des Plangebietes eine Regenwasserkanalisation verlegt. Diese verläuft parallel zur Schmutzwasserkanalisation in westliche Richtung. Im westlichen Plangebiet schließt die Regenwasserkanalisation an das geplante Versickerungsbecken an.

Das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser versickert über die belebte Bodenzone in den Untergrund. Durch die Passage der belebten Bodenzone erfolgt die Behandlung des schwach belasteten Niederschlagswassers. Um eine Kolmation der belebten Bodenzone zu verhindern, sind vor den Zuflüssen des Versickerungsbeckens, dezentrale Niederschlagswasserbehandlungsanlagen anzuordnen.

Das Versickerungsbecken wird als Erdbecken im Einschnitt ausgeführt (Sickerfläche ca. 1.000 m²).

Insgesamt ist für das Versickerungsbecken samt Nebenanlagen (Betriebsweg etc.) eine Fläche von ca. 2.700 m² vorzuhalten. Das Versickerungsbecken ist durch eine Zaunanlage vor unbefugten Zutritt zu sichern. Die Sickerfläche sowie die Böschungen des Versickerungsbeckens sind von Sträuchern und Gehölzen freizuhalten.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen und privaten Hofflächen im Bereich der Entwicklungsstufe 2 soll in einer Versickerungsanlage erfolgen, die teilweise im äußersten Südosten des Bauungsplangebiets Nr. 99 liegt.

Zur Sammlung und Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird innerhalb des Plangebiets eine neue Schmutzwasserkanalisation verlegt. Diese verläuft in westliche Richtung in der öffentlichen Verkehrsfläche. Das anfallende Schmutzwasser soll an den im Mühlenweg verlaufenden Mischwasser-sammler anschließen. Inwieweit ein Anschluss im freien Gefälle möglich ist, wird im Rahmen der weiteren Planung geklärt.

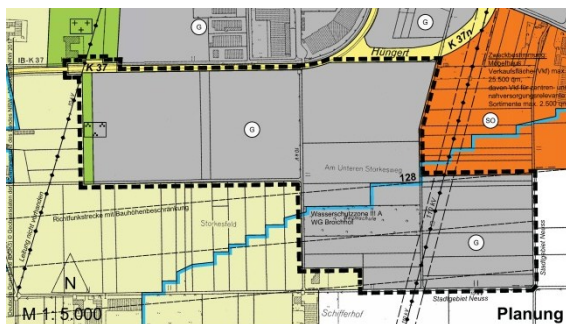
3 Planinhalt

3.1 Inhalte der 71. FNP-Änderung

Die 71. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet die Darstellung von:

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (neu zu errichtende Kreisverkehrsanlage im Bereich K 37)
- Gewerbliche Bauflächen (G)
- Grünflächen am westlichen Plangebietsrand
- Nachrichtliche Übernahme von Hauptversorgungsleitungen, einer Richtfunkstrecke sowie der aktuell geltenden Grenze der Wasserschutzzone III A (WG Broichhof)

Abbildung 18: Darstellungen nach der 71. Flächennutzungsplanänderung



Quelle: Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im Februar 2019

Die Kreisstraße 37 übernimmt eine überörtlich bedeutsame Verkehrsfunktion, die langfristig zu sichern ist und durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt oder verändert werden wird. Dementsprechend wird der geplante Ausbau einer Kreisverkehrsanlage im Verlauf der K 37 zur äußeren verkehrlichen Anbindung des Änderungsbereichs in der 71. Flächennutzungsplanänderung als „Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt. Die Darstellung nimmt einen Flächenanteil von ca. 0,2 ha im Änderungsbereich ein.

Für den größten Teil des Änderungsbereichs werden bisherige „Flächen für Landwirtschaft“ durch die Ausweisung von „Gewerblichen Bauflächen“ (G) als Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert. Die Darstellung ent-

spricht den aktuellen planerischen Zielsetzungen der Stadt Kaarst für den Planstandort (siehe Punkt 1 dieser Änderungsbegründung).

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die planerische Zielsetzung der 71. FNP-Änderung besteht in der Vorbereitung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung kurz- und mittelfristig benötigter Gewerbeflächen.

Auf eine weitere Spezifizierung der gewerblichen Bauflächen im Sinne von § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird daher in der Flächennutzungsplanänderung verzichtet. Hierdurch soll ausreichend Spielraum für eine bedarfsgerechte gewerbliche Entwicklung verbleiben. Dementsprechend besteht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowohl die Möglichkeit, Gewerbegebiete (GE i.S.v. § 8 BauNVO) als auch – unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen – Industriegebiete (GI i.S.v. § 9 BauNVO) festzusetzen bzw. aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Am westlichen Rand des Änderungsbereichs werden Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO dargestellt. Die Zweckbestimmung „Parkanlage“ greift dabei die bereits in der großräumigen sowie in der vertiefenden Rahmenplanung angestrebte Grün- und Wegevernetzung der verschiedenen Gewerbestandorte am Kaarster Kreuz auf und entspricht außerdem dem beabsichtigten Nutzungszweck als Freiraum und Erholungsfläche innerhalb des Gewerbegebiets.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Regelungen zu Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sowie bezüglich natur- und artenschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplan Nr. 99 getroffen und im dazugehörigen Umweltbericht erläutert. Hierzu gehört auch die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleichserfordernis.

Gestaltungshandbuch, örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Kaarst hat ein Gestaltungshandbuch zu dem Bebauungsplan Nr. 99 im Parallelverfahren erarbeiten lassen, in dem Vorgaben zu gebietsprägenden Gestaltungselementen – teilweise mit Fernwirkung wie z. B. Werbeanlagen – getroffen werden, die von den künftigen Bauherren eingehalten werden sollen. Soweit sich hieraus (auch) planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt, werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 99 getroffen.

Tabelle 1: Flächenbilanz zur 71. FNP-Änderung

Nutzung	Fläche in Hektar (ha) ca.
Gewerbliche Bauflächen (G)	25,5
davon Gewerbliche Bauflächen (G) für die im Parallelverfahren der Bebauungsplan Nr. 99 aufgestellt wird	11,4
Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege	0,2
Grünflächen, Zweckbestimmung „Parkanlage“	0,5
Räumlicher Geltungsbereich der 71. FNP-Änderung, gesamt	26,2

Quelle: Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im Februar 2019

3.2 Lärmimmissionsschutz

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, mögliche Nutzungskonflikte zu erkennen und im planerisch gebotenen Umfang zu ihrer Lösung beizutragen. Dabei geht es jedoch nicht darum, sämtliche Fragestellungen bereits auf der bauleitplanerischen Ebene abschließend zu lösen, insbesondere jene, die sich auf der zeitlich nachfolgenden Genehmigungsebene nach anderen gesetzlichen Bestimmungen regeln und für deren Prüfung detaillierte Angaben zu einem Vorhaben vorzulegen sind.

Zur Abschätzung der immissionsschutzrechtlichen Ausgangslage und Möglichkeiten wurde auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine schalltechnische Prognose zur 71. FNP-Änderung erarbeitet (ACCON Köln GmbH „Stadt Kaarst, 71. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 99 „Gewerbegebiet Kaarster Kreuz /Hüngert II“ - Schreiben an den Rhein-Kreis Neuss, Amt für Umweltschutz vom 2. Mai 2018).

Aufbauend auf dieser Untersuchung erfolgte nach Abstimmung mit dem Rhein-Kreis-Neuss eine Ergänzung, in der eine mögliche Kontingentierung der Flächen erfolgte. Weiterhin wurden die Verkehrsräuscheinwirkungen auf der Grundlage einer Verkehrsuntersuchung der Runge IVP ermittelt und die daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz ermittelt (ACCON Köln GmbH „Stadt Kaarst, 71. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 99 „Gewerbegebiet Kaarster Kreuz /Hüngert II“ - Schreiben an die Stadt Kaarst vom 6. März 2019).

Zur planerisch gebotenen Konfliktbewältigung wird zu dem Bebauungsplan Nr. 99, der für den nord-westlichen Teil des Änderungsbereichs im Parallelverfahren aufgestellt wird, eine detaillierte schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die zu erwartenden Lärmimmissionen durch den geplanten Gewerbestandort erstellt. Die Untersuchungsergebnisse und die daraus resultierenden Maßnahmen fließen in die Umweltprüfung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein und werden bei den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 99 berücksichtigt.

Zur Lösung des potenziellen Nutzungskonflikts zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und angrenzenden schutzwürdigen (Wohn-) Nutzungen ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Entwicklungsstufe 1: Bebauungsplan Nr. 99) die Gliederung des Gewerbegebiets nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 93 „Bereich K 37n – Büttgen“ und Nr. 100 „Verlagerung IKEA“ für das östlich und nordöstlich angrenzende Plangebietsumfeld wurde jeweils eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vorgenommen. Die im Zuge dieser Planverfahren berücksichtigten Immissionsorte sind aufgrund ihrer Lage teilweise auch für immissionsschutzbezogene Festsetzungen im aktuellen Planbereich relevant und sollen mit den seinerzeit eingeführten Bezeichnungen übernommen werden. Weitere Immissionsorte werden mit fortlaufender Nummerierung hinzugefügt.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurden die relevanten Immissionsorte zwischen der Unteren Immissionsschutzbehörde des Rhein-

Kreises Neuss und dem beauftragten Schallgutachter abgestimmt.

Demnach sind folgende Immissionsorte bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen:

Tabelle 2: Lage und Bezeichnung der Immissionspunkte (IP) und Immissionsrichtwerte

Immissionspunkt		Immissionsrichtwert [dB(A)]	
IP	Lage	tags	nachts
12	Bruchweg 148 (GE)*	65	50
13	Hüngert 12 (GE)*	60	45
14	Holzbüttgener Straße 25, (Außenbereich)***	60	45
18	Holzbüttgener Straße 28 (WA)**	55	40
19	Auf dem Berg 11 (Außenbereich)***	60	45
20	Schifferhof 2 (Außenbereich)	60	45
21	Pannenbeckerhof 1 (Außenbereich)***	60	45
22	Großer Mühlenweg 51 (Außenbereich)***	60	45
23	Am Ehrenmahl 30 (WA)**	55	40
24	Commerweg 30 (WA)**	55	40
25	Daimlerstraße 7 (GE, Betriebsleiterwohnung)*	65	50

Quelle: ACCON Köln GmbH „Stadt Kaarst, 71. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 99 „Gewerbegebiet Kaarster Kreuz /Hüngert II“ Schreiben an die Stadt Kaarst vom 6. März 2019

*GE = Gewerbegebiet i.S.v. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

** WA = Allgemeines Wohngebiet i. S. v. § 4 BauNVO

*** Außenbereich i. S. v. § 35 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Immissionsort (IP) 24 befindet sich an bereits bestehender Wohnbebauung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62A „Commerhof“, den die Stadt Kaarst aufstellt. Das Aufstellungsverfahren wurde bis zur öffentlichen Auslegung im Jahre 2009 durchgeführt und wird derzeit nicht weiterbetrieben. Mit Fortführung des Verfahrens wird die weitere Planung unter Berücksichtigung des geplanten Gewerbegebiets Kaarst südlich der K 37 erfolgen. Das bedeutet, dass die ursprüng-

lich geplanten Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 62 „Commerhof“ (Teilbereiche A und B), der u.a. ein Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO vorsah, nicht mehr weiterverfolgt werden und anstelle dessen – bei Fortführung des Aufstellungsverfahrens - ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62B der zu einem kleinen Teil durch den Bebauungsplan Nr. 99 überplant wird (*Kreisverkehrsanlage im Bereich der K 37*) wird im Falle einer Fortführung des Planverfahrens ebenfalls angepasst.

Darüber hinaus befindet sich im östlichen Umfeld der Wohnbebauung Commerhof bereits heute u.a. ein Gewerbebetrieb, bei dessen Genehmigung im Jahre 2001 für die Wohnbebauung vom Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) ausgegangen wurde. Aus diesen Gründen wird der IP 24 in der schalltechnischen Prognose zur 71. FNP-Änderung (vorbereitende Bauleitplanung) als WA eingestuft.

Die Immissionsrichtwerte werden, nach dem Ergebnis der schalltechnischen Prognose, durch die planerische Vorbelastung an den Immissionsorten mehr oder weniger stark ausgeschöpft. Der geringste Abstand zu den Immissionsrichtwerten ergibt sich an den Immissionsorten IP 13 und IP 14, da diese am nächsten benachbart zu den bereits kontingentierten Bebauungsplänen liegen.

In der schallgutachterlichen Stellungnahme vom 6. März 2019 ist das Immissionskontingent angegeben, das für den Planbereich des Gewerbegebiets Kaarster Kreuz/Hüngert II maximal zur Verfügung steht bzw. stehen würde. Würde dieses Immissionskontingent durch die Kontingentierung der drei Entwicklungsstufen erreicht werden, würden die Immissionsrichtwerte an den Immissionspunkten ausgeschöpft. Um jedoch auch weitere, außerhalb der mit einer Kontingentierung versehenen Bebauungspläne liegende Gewerbebetriebe nicht einzuschränken, wird ein niedrigeres Immissionskontingent für den gesamten Planbereich des Gewerbegebiets Kaarster Kreuz/Hüngert II (Rahmenplangebiet) als Planwert angesetzt.

Durch die im Bebauungsplan Nr. 99 und in den weiteren Bebauungsplänen zu treffenden, immissionsschutzbezogenen Festlegungen für die einzelnen Teilflächen soll sichergestellt werden, dass an den maßgeblichen Immissionspunkten - auch nach Entwicklung des gesamten neuen Gewerbestandorts, d. h. aller drei Entwicklungsstufen - keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten.

3.3 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sollen u. a. Planungen und Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Wenn solche Regelungen in Aussicht genommen sind, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden:

Wasserschutzzone

Der südöstliche Teil des Änderungsbereichs liegt innerhalb der ordnungsbehördlich festgelegten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage (WG) Broichhof. Die Grenze der Wasserschutzzone ist dementsprechend nachrichtlich in die zeichnerische Darstellung der 71. FNP-Änderung übernommen.

Hauptversorgungsleitung (110 kV-Leitung)

Im südöstlichen Änderungsbereich verläuft eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung. Die Darstellung der Leitungsstrasse als „Hauptversorgungsleitung“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB (einschließlich beidseitiger Schutzzonen zur Leitungsmittellinie) wird nachrichtlich in die 71. Flächennutzungsplanänderung übernommen. Baumaßnahmen im Bereich der Schutzzonen sind rechtzeitig mit der DB Energie GmbH abzustimmen. Im Zuge der Planrealisierung sind die Schutzbestimmungen der Versorgungsträgerin zu beachten.

Der zum Zeitpunkt des Verfahrens zur 71. FNP-Änderung rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im äußersten Nordwesten des Änderungsbereichs eine 10-kV-Leitung dar. Die nachrichtliche Übernahme dieser Leitungsstrasse erfolgt auch in der 71. FNP-Änderung.

Richtfunkstrecke mit Bauhöhenbeschränkung

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1982 stellt im Änderungsbereich eine Richtfunkstrecke mit Bauhöhenbeschränkung dar. Diese Darstellung bzw. nachrichtliche Übernahme wird in der 71. FNP-Änderung beibehalten.

3.4 Hinweise

Lärmimmissionsvorbelastung

Der Änderungsbereich wird durch Verkehrslärmemissionen belastet. Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb der Autobahn 57 ergeben oder ergeben können, z. B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelästigungen, können gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden.

Luftfahrt

Bauvorhaben, d. h. Gebäude, Gebäudeteile, sonstige geplante bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30,00 m über dem natürlich anstehenden Geländeniveau im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 überschreiten, sind mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3 in Düsseldorf (militärische Luftfahrtbehörde) abzustimmen. Gegebenenfalls ist eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich.

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahe Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Grundwasser

Im Änderungsbereich können flurnahe Grundwasserstände auftreten. Bei einer Versickerung sind die höchsten gemessenen Grundwasserstände zu beachten.

Baugrund

Nach den Ergebnissen der Bodenuntersuchung steht mit den Sedimenten der Älteren Niederterrasse und der Unteren Mittelterrasse des Rheins im Plangebiet ein tragfähiger Untergrund für Bauwerkslasten aus gewerblichen Betriebsgebäuden an (*HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE: Erweiterung des Gewerbegebiets Kaarster Kreuz – Entwicklungsstufen 1 und 2, Baugrunduntersuchung und hydrogeologisches Gutachten, Aachen im August 2017*).

Für Bauwerke mit deutlich erhöhten Lasten (z. B. Hochregallager) wird eine weitergehende Baugrunduntersuchung erforderlich.

Erdbebenzone

Im Flächennutzungsplan wird (lediglich) die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt. Ein unmittelbares Baurecht leitet sich hieraus nicht ab. Unter Vorsorgegesichtspunkten wird darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich folgender Erdbebenzone/geologischer Untergrundklasse zuzuordnen ist: Stadt Kaarst, Gemarkung Büttgen, 1 / T.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“, Ausgabe April 2005, abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149, Ausgabe April 2005, bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Bergbau

Der Änderungsbereich befindet sich sowohl außerhalb verliehener Bergwerksfelder als auch außerhalb erloschener Bergwerksfelder.

Ausweislich derzeit vorliegender Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau ist im Plangebiet weder ein Abbau von Mineralien dokumentiert noch ist mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen. Nach vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand 01.10.2016 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides -Az. 61.42.63 - 2000-1- ist das Plangebiet zum Zeitpunkt der Bauaufstellung auch nicht von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Kampfmittel

Die Luftbilddauswertung, Aktenzeichen 22.5-3-5162016-392/17 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf hat einen konkreten Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Änderungsbereich ergeben. Eine Überprüfung der Militäreinrichtungen des II. Weltkriegs (Laufgräben und militärische Anlagen) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) ist teilweise erfolgt. Eine Teilfläche von 200 qm wurde im Jahre 2018 bereits geräumt, wobei dabei keine Kampfmittel geborgen wurden. Jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind und die Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes an die Stadt Kaarst vom 17.07.2018 kann nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Bodendenkmale

Die (abschließende) Prüfung einer Betroffenheit von Belangen der Bodendenkmalpflege erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (*hier zunächst Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 im Parallelverfahren*). Auf die archäologische Bedeutung der Plangebietsfläche sowie auf die Möglich-

keit daraus resultierender Einschränkungen im Sinne der §§ 1 Abs. 3, 3, 4, 9, 11 und 29 DSchG NRW wird daher ausdrücklich hingewiesen.

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Änderungsbereichs archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in Bonn bzw. der Unteren Denkmalbehörde - Stadt Kaarst - nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u. Ä. hat möglichst Flächen sparend zu erfolgen. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten wird hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.

Artenschutz

Im Änderungsbereich sind Brutvorkommen europäisch geschützter Vogelarten nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Baufeldfreimachung nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September eines Jahres zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung.

4 Planunterlagen der 71. FNP-Änderung und Fachgutachten

1. **Plandarstellung** vor und nach der 71. Änderung des Flächennutzungsplans – Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im Juni 2019
2. **Begründung (Teil 1)** –Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im Juni 2019
3. **Umweltbericht (Teil 2 der Begründung)** – Planungsbüro Selzner Landschaftsarchitekten und Ingenieure, Neuss im März 2019

4. Fachgutachten und -planungen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung:

- Runge IVP: Verkehrsuntersuchung Gewerbepark Kaarster Kreuz (Auszug verkehrliche Parameter zum Bebauungsplangebiet Nr. 99), Düsseldorf im Februar 2019
- Runge IVP: Verkehrsmengenanalyse Gewerbepark Kaarster Kreuz, Düsseldorf im Februar 2018
- Runge IVP: Verkehrsuntersuchung Gewerbepark Kaarster Kreuz, Vortrag im PVA der Stadt Kaarst am 2. März 2017
- Runge IVP: Verkehrsuntersuchung zur Rahmenplanung Hüngert II in Kaarst (Anhang Leistungsfähigkeiten und Verkehrsqualitäten), Düsseldorf im März 2017
- Runge IVP: „Rahmenplanung Hüngert II in Kaarst: Erschließungsuntersuchung“, Düsseldorf im Dezember 2016
- HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE: Erweiterung des Gewerbegebiets Kaarster Kreuz – Entwicklungsstufen 1 und 2, Baugrunduntersuchung und hydrogeologisches Gutachten, Aachen im August 2017
- ACCON Köln GmbH: Stadt Kaarst, 71. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 99 „Gewerbegebiet Kaarster Kreuz/Hüngert II, Schreiben der ACCON Köln GmbH an die Stadt Kaarst vom 6. März 2019
- Naturgutachten Oliver Tillmanns: Artenschutzrechtliche Einschätzung zur 71. Änderung des Flächennutzungsplanes in Kaarst – Kurzstellungnahme, Grevenbroich im Juni 2018

Abbildungen

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der 71. Flächennutzungsplanänderung	5
Abbildung 2: Kreisstraße 37 von Westen nach Osten	5
Abbildung 3: Blick von der Kreisstraße 37 in Richtung Schifferhof südlich des Änderungsbereichs, derzeitiger Wirtschaftsweg	6
Abbildung 4: Blick von der Kreisstraße 37 in Richtung Reitanlage Pannenbeckerhof südwestlich des Änderungsbereichs	6
Abbildung 5: Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 13. April 2018 (Ausschnitt)	7
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst aus dem Jahre 1982	7
Abbildung 7: Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst aus dem Jahre 1982 mit aktuell geltender Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage (WG) Broichhof	7
Abbildung 8: Anlage (Übersichtskarte) zur ordnungsbehördlichen Festsetzung eines Trinkwasserschutzgebiets für die WG Broichhof der Stadtwerke Neuss vom 5. Juni 1998	8
Abbildung 9: ELWAS-WEB LVN (Ausschnitt), Abgrenzung der Wasserschutzzone nach Flurstücksgrenzen	8
Abbildung 10: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 in grün, langfristige Gewerbeflächenentwicklung in blau, Grenze des FNP-Änderungsbereichs gestrichelt	9
Abbildung 11: Planungsrelevante archäologische Elemente	10
Abbildung 12: Luftbilddauswertung	11
Abbildung 13: Räumkarte	11
Abbildung 14: Leitbild Kaarster Kreuz und stichpunktartige Leitziele	16
Abbildung 15: Rahmenplanung „Erweiterung Gewerbegebiet“ – Büttgen	17
Abbildung 16: Kreisverkehrsanlage (in der Entwicklungsstufe 1 ohne Bypass)	19
Abbildung 17: Bebauungsplanvorentwurf Nr. 99/ Städtebauliches Konzept	20
Abbildung 18: Darstellungen nach der 71. Flächennutzungsplanänderung	24

Tabellen

Tabelle 1: Flächenbilanz zur 71. FNP-Änderung	25
Tabelle 2: Lage und Bezeichnung der Immissionspunkte (IP) und Immissionsrichtwerte	26