



Bebauungsplan Nr. 99
„Gewerbegebiet Kaarster Kreuz“
– Büttgen

Begründung (Teil 1) –
nach § 2a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung	4
1.1	Anlass, Ziel und Erfordernis	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
2	Städtebauliche Konzeption und Vorplanungen	7
2.1	Rahmenplanung Gewerbegebiet Kaarster Kreuz	7
2.2	Vertiefende Rahmenplanung als Grundlage der Bauleitplanung	7
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation und sonstige planerische Vorgaben	15
3.1	Raumordnung und Landesplanung	15
3.2	Flächennutzungsplan	15
3.3	Landschaftsplan	15
3.4	Wasserschutzzone III A	16
3.5	Bebauungsplan Nr. 21	16
3.6	Fachentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen	17
3.7	Steuerungskonzept Vergnügungsstätten	17
3.8	Gewerbeflächenbedarfsprognose nach GIFPRO	17
3.9	Baugrund und Erdbebenzone	19
3.10	Kampfmittel	19
3.11	Bodendenkmalpflege	20
3.12	Lärmimmissionsschutz	21
3.13	Baumschutz	22
3.14	Artenschutz	23
3.15	Umweltprüfung	23
4	Begründung der Planinhalte	26
4.1	Art der baulichen Nutzung	26
4.2	Maß der baulichen Nutzung	33
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	34
4.4	Verkehrsflächen	34
4.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	35
4.6	Ver- und Entsorgung	35
4.7	Fläche für Versorgungsanlagen/Abwasserbeseitigung	36
4.8	Grünflächen	36
4.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36
4.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	38
4.11	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018	39
4.12	Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB	40
4.13	Hinweise	40

5	Flächenbilanz	40
6	Bebauungsplan Nr. 99	41
7	Übersicht Bebauungsplanunterlagen, Fachgutachten	42

Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 „Erweiterung Gewerbegebiet“ – Büttgen liegt in räumlicher Nähe zur Anschlussstelle 18 Kaarst-Holzbüttgen/Neuss-Furth der BAB 57/E 31 Köln – Nijmegen, unmittelbar an der östlichen Grenze zum Stadtgebiet von Neuss. Die Gewerbeflächenentwicklung schließt in diesem Bereich an bereits bestehende Gewerbestandorte sowie den im Jahre 2017 verlagerten Standort des Ikea-Einrichtungshauses in Kaarst an.

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) aus dem Jahre 1982 stellt im Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft und örtliche Hauptverkehrszüge (Kreisstraße 37) dar. 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. Der Bebauungsplan Nr. 99 wird im Parallelverfahren zur 71. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kaarst aufgestellt. 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 Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss (PVA) der Stadt Kaarst hat daher in seiner Sitzung am 29.11.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 99 aufzustellen das Verfahren zur 71. Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

Das Bebauungsplangebiet und der räumlich größer gefasste Geltungsbereich der 71. Flächennutzungsplanänderung sind 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 (2010)*, *Stadt Kaarst - Steuerungskonzept Vergnügungstätten (2013)*, *Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept (2016)*) für den Gewerbestandort Kaarster Kreuz verankerte Entwicklungskonzeption setzt die Stadt Kaarst mit darauf aufbauenden städtebaulichen Planungen sowie Bauleitplänen 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 war.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 26.06.2019 bis einschließlich 02.08.2019 statt. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus dem gesamten bisherigen Verfahren wurden vom PVA in der Sitzung

am 19.09.2019 bzw. vom Rat in der Sitzung am 26.09.2019 beschlossen. Der Plan erfuhr nach der Offenlage keine Änderung.

Zwischenzeitlich haben aber Gespräche mit potentiellen Investoren ergeben, dass für eine hochwertige Nutzung der Gewerbeflächen die Gebäudehöhen in Teilen nicht ausreichen würden. Daher sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend angepasst werden.

Hierzu gehören folgende Festsetzungen:

- Höhe der Gebäude
- Höhe der durch die Technik bedingten und genutzten Aufbauten.

Gleichzeitig soll für eine bestehende unterirdische Leitungstrasse der Westnetz GmbH am nordöstlichen Rand des Plangebietes im Bereich des derzeitigen Wirtschaftsweges ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet 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 Richtung Osten hinaus.

Die südliche Plangebietsgrenze verläuft größtenteils ebenfalls 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.

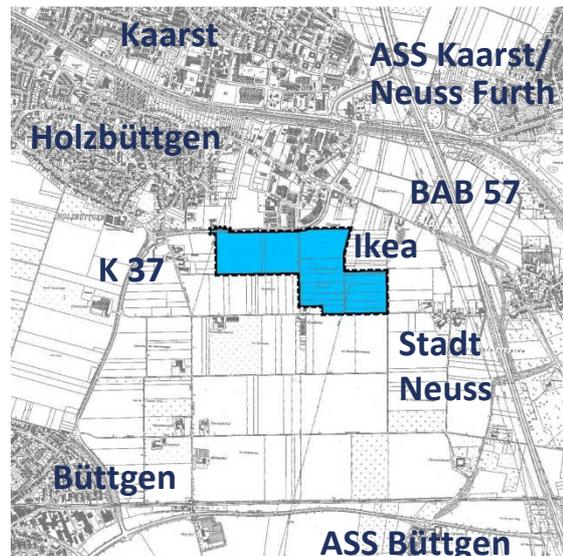
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von insgesamt rund 11,5 ha und umfasst in der Gemarkung Büttgen Flurstücke aus Flur 12.

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 in grün, langfristige Gewerbeflächenentwicklung in blau



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

Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich der 71. Flächennutzungsplanänderung



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

Abbildung 3: Kreisstraße 37 von Westen nach Osten



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 4: Blick von der Kreisstraße 37 in Richtung Schifferhof, derzeitiger Wirtschaftsweg



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Abbildung 5: Blick von der Kreisstraße 37 in Richtung Reitanlage Pannenbeckerhof



Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH

Das Gelände ist weitgehend eben und fällt geringfügig in Richtung Südwesten ab. Das Geländenniveau liegt zwischen etwa 40,00 m und 41,50 m über Normalhöhen-Null (NHN). Abgesehen von einigen Stra-

ßenbäumen entlang der K 37 wird das Landschaftsbild im Plangebiet derzeit durch die ackerbauliche Nutzung bestimmt.

Nördlich der K 37 schließt sich die Bebauung im Ortsteil Holzbüttgen an, die im Nordosten überwiegend durch gewerbliche Nutzungen (Gewerbegebiet Holzbüttgen-Ost) geprägt ist. Nordöstlich des Plangebiets herrscht dagegen überwiegend kleinteilige Wohnbebauung vor. Westlich und südlich außerhalb des Änderungsbereichs liegen, mit jeweils deutlichem räumlichem 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.

Städtebauliche Konzeption und Vorplanungen

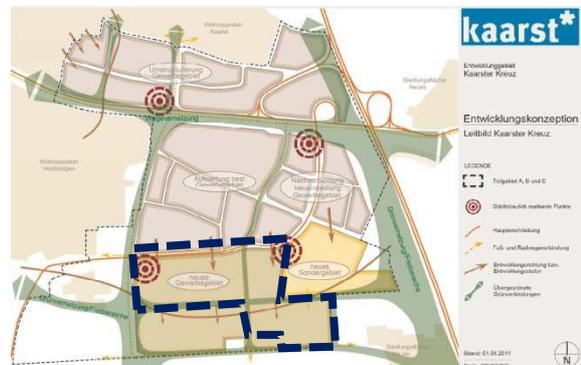
2.1 Rahmenplanung Gewerbegebiet Kaarster Kreuz

Das Bebauungsplangebiet ist Teil der Rahmenplanung Gewerbegebiet Kaarster Kreuz (Drees und Sommer), die der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 17. November 2011 zur Kenntnis genommen und die darin formulierten 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 erfolgversprechend.
- 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 6: Leitbild Kaarster Kreuz und stichpunktartige Leitziele



Leitziel	Inhalt
Allgemein	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung Landschafts- und Grünübergänge ▪ Grünvernetzung im Gesamtgebiet ▪ Anpassung und Aufwertung Verkehrsbeziehungen ▪ Ausbau ÖPNV ▪ Umsetzung K 37n
Bestandförderung lokales Gewerbe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung von Entwicklungsperspektiven für Verlagerung und Erweiterungen bestehender Betriebe ▪ Berücksichtigung Auswirkungen auf LW-Betriebe ▪ Aktive Unternehmenssprache
Etablierung überregionaler GE-DL Standort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung bestehende Strukturen ▪ Schaffung eines Leitthemas für Neuentwicklung in Hüngert II ▪ Ansiedlung eines gewerblichen Anker-Nutzers/Leitprojekt ▪ Angemessenes Entwicklungstempo
Aufwertung und Neuordnung der Bestandsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Optimierung der Nutzungsstruktur ▪ Pflege und Aufbau Netzwerk ▪ Aufwertung öffentlicher Räume ▪ Entwicklungskonzeption Alt-Standort IKEA
Nutzung von ungenutzten / mindergenutzten Flächenpotentialen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufbau Flächenmonitoring ▪ Rechtzeitige Grundstücksicherung ▪ Umsetzung marktorientierte / stufenweise Entwicklung
Integration neuer Standort IKEA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Klare Festlegung Handlungsschwerpunkt ▪ Abstimmung Vorgaben Planung IKEA ▪ baurechtliche und privatrechtliche Regelungen

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

2.2 Vertiefende Rahmenplanung als Grundlage der Bauleitplanung

Als Vorbereitung für die Erweiterung des Gewerbebestandsorts (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.

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

Im Hinblick auf die beabsichtigte nachhaltige und qualitätsvolle Gewerbeflächenentwicklung wurde – begleitend zu den Bauleitplanungen – ein Nachhaltigkeitskonzept erstellt. Zudem werden eine grünordnerische Konzeption und ein Gestaltungshandbuch für das neue Gewerbegebiet erarbeitet. Im Zuge der Bauleitplanungen erfolgen u. a. eine differenzierte Entwässerungsplanung sowie eine schalltechnische Untersuchung. Soweit sich hieraus ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt, wird dieser durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 99 berücksichtigt.

Die bauliche Entwicklung und die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen im Rahmenplangebiet sollen in insgesamt drei Entwicklungsstufen vollzogen werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 erstreckt sich auf die erste Entwicklungsstufe und hat eine Fläche von rund 11,5 Hektar (ha). Die 71. Flächennutzungsplanänderung umfasst sowohl den Bereich der ersten als auch den der zweiten Entwicklungsstufe im Osten des Rahmenplangebiets mit einer Fläche von ca. 25,5 ha.

Die dritte Entwicklungsstufe ist im Südwesten des Rahmenplangebiets vorgesehen. Insgesamt erstreckt sich das Rahmenplangebiet auf eine Fläche von insgesamt rund 37 ha.

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 wesentlich 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 Gewerbeflächenweiterung aus diesem Grund zunächst von Westen nach Osten/Südosten und schließt nicht unmittelbar

an das Gewerbegebiet „Hüngert I“ und den Verlagerungsstandort Ikea an. Die Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet befinden sich nahezu vollständig in der Hand der Stadt Kaarst, während sich die Grundstücksflächen im Nordosten und Südosten des FNP-Änderungsbereichs derzeit überwiegend im Besitz privater Eigentümer befinden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 erstreckt sich auf die erste Entwicklungsstufe im Nordwesten des räumlichen Geltungsbereichs der 71. FNP-Änderung. 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 circa 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 Gewerbeflächen nachfrage auf Kaarster Stadtgebiet bereitgestellt werden (können).

Abbildung 7: 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 Gewerbestandort zu schaffen. 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,
- durch Schaffung zusammenhängender, miteinander vernetzter öffentlicher Grün- und Freiflächen, die sowohl ökologisch wirksam als auch nutzbar für Mitarbeiter und Besucher, z. B. zur Pausenerholung und als Wegeverbindung sind,
- durch anspruchsvolle städtebauliche Gestaltung, die den Standort für ansiedlungsinteressierte Unternehmen und deren künftiges, qualifiziertes Personal gleichermaßen attraktiv macht,
- durch ein robustes und flexibles Erschließungssystem, mit dem auf unterschiedlichste Unternehmensbedürfnisse reagiert werden kann, aber auch
- durch intelligente Ver- und Entsorgungsstrukturen und geeignete Bewirtschaftungskonzepte für technische Infrastruktur und öffentliche Räume sowie
- durch 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 nordwestlichen Rand des Bebauungsplangebiets Nr. 99 vorgesehen ist und über die das Plangebiet an die K 37 angebunden wird. Eine weitere Anbindung des Gewerbestandorts an die K 37/K 37n ist im Zuge der mittel- bis langfristigen Entwicklung des Gewerbestandorts am nordöstlichen Rand des Rahmenplangebiets geplant.

Abbildung 8: Vorplanung Kreisverkehrsanlage mit Bypass



Quelle: Stadt Kaarst, Stand Mai 2018

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. Zur Ermittlung des Gesamtverkehrs sind verschiedene Kenngrößen wie bspw. Gesamtgröße des Areals, projektierte Nutzungen und typische Beschäftigendichten 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 und 9 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 „Hüngert II“ über einen westlichen und einen östlichen Knotenpunkt angedacht. 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 wird.

Die West-Erschließung „Hüngert II“ wird in der Entwicklungsstufe 1 durch eine neu zu errichtende Kreisverkehrsanlage an der K 37 mit einem Durchmesser von 35 m sichergestellt werden. Da die Ost-Erschließung des Gewerbegebiets erst im Rahmen der späteren Entwicklungsstufen erfolgen wird, ist der neue Kreisverkehr zusätzlich mit einem Bypass in der Gebietseinfahrt ausgestattet. Auf diese Weise erreicht der Knotenpunkt im Prognosejahr 2030 für den Endausbau des Areals in Morgen- sowie Nachmittagsspitze bei 1.225 respektive 1.297 Fahrzeugen pro Stunde eine gute Verkehrsqualität.

In der Entwicklungsstufe 2 wird die äußere verkehrliche Erschließung im Osten des (größeren) FNP-Änderungsbereichs durch einen Anschluss an den Knoten K 37/Hans-Dietrich-Genscher-Straße erfolgen. Die Option für eine Linksabbiegerspur wurde beim Ausbau der K 37n bereits berücksichtigt, sodass lediglich der südliche Fahrbahnrand 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 Südseite der K 37 vorgesehen, um einerseits die Leistungsfähigkeit der Knotenpunktüberfahrt zu steigern und andererseits den Rückstauraum zur IKEA-Zufahrt zu erhöhen.

Innere verkehrliche Erschließung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 99 sollen u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Kreisverkehrsanlage und der inneren Verkehrserschließung geschaffen werden. 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 Grundstücksgrößen, bestimmten Lagen in einem Gebiet, zulässigem Störgrad und der Nähe zu einer überörtlichen Verkehrsanbindung usw. höchst vielfältig und individuell. Um die Nachfrage unterschiedlicher Nutzer bedienen und deren Ansiedlung im Gebiet steuern zu können, soll sich die planungsrechtliche Festsetzung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan Nr. 99 auf ein robustes Grundgerüst zur Erschließung beschränken.

Die Ringstraßenführung ermöglicht eine problemlose Verkehrsabwicklung im Bebauungsplangebiet Nr. 99, indem der Verkehr über den neuen Kreisverkehr in das Gebiet fließen und - ohne raumgreifende Wendemöglichkeiten – wieder abfließen kann. So stellt der Erschließungsring in der ersten Entwicklungsstufe ein eigenständig funktionierendes System dar. Gleichzeitig werden Anschlusspunkte für die spätere Erschließung weiterer Gewerbeflächen in den Entwicklungsstufen 2 und 3 geschaffen, an denen der zentrale Erschließungsring erweitert oder abgeschlossen werden kann, z. B. wenn eine Nachfrage nach sehr großen zusammenhängenden Grundstücksflächen besteht. Die Ergänzung des zentralen Straßenrings durch untergeordnete Straßen/Stichstraßen als Fein-Erschließung ist bei entsprechendem Bedarf zu jedem Zeitpunkt der Gewerbeflächenentwicklung möglich.

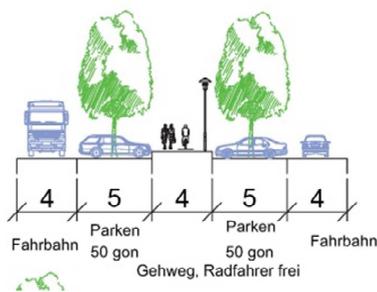
Die geplante Gestaltung der Ringstraße weicht vom Erscheinungsbild üblicher Gewerbestraßen mit Fahrbahn, ein- oder beidseitigem Gehweg sowie ggf. einem Parkstreifen ab und stellt eine Besonderheit des Erschließungssystems dar:

Der Straßenraum der nördlichen, westlichen und östlichen Planstraße nimmt eine Breite von jeweils 22,00 m ein. Der Straßenquerschnitt teilt sich auf in jeweils eine Fahrbahn von 4,00 m Breite pro Fahrtrichtung, die die angrenzenden Grundstücke und einen zur Mitte des Straßenraums orientierten Parkstreifen von jeweils 5,00 m Breite erschließt. Fußgänger und Radfahrer werden über einen 4,00 m breiten gemeinsamen Fuß- und Radweg in der Mitte des Straßenraums, d. h. zwischen zwei Parkstreifen, geführt. Die Schrägparkstreifen werden durch Bäume begrünt und sollen punktuell mit Elektro-Tanksäulen ausgestattet werden. Zwischen den Parkständen

werden in (regelmäßigen) Abständen Querungsmöglichkeiten bzw. Öffnungen vorgesehen, sodass Fußgänger und Radfahrer die angrenzenden Gewerbegrundstücke erreichen können. An diesen Punkten ist außerdem die Unterbringung von Fahrradstellplätzen geplant.

Durchlässe und Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer können in den ca. 100 m bzw. 200 m langen Planstraßenabschnitten nur punktuell geschaffen werden, Gehwege sind entlang der Fahrbahnen nicht vorgesehen. Eine (dennoch) sichere Wegeverbindung zu dem jeweiligen zu erreichenden Grundstück soll auf den Gewerbeflächen, parallel zu geplanten Pflanzstreifen und Entwässerungsmulden, geschaffen werden – planungsrechtlich z. B. durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Mit Vorliegen der künftigen Grundstücksgrenzen (und der Ausführungsplanung Straßenbau) besteht hierbei im Zuge der Planverwirklichung die Möglichkeit, die mit Gehrecht zu belastende Grundstücksfläche auf das erschließungstechnisch notwendige Maß zu begrenzen.

Abbildung 9: Vorplanung Straßenquerschnitt (nördliche, westliche und östliche Planstraße)

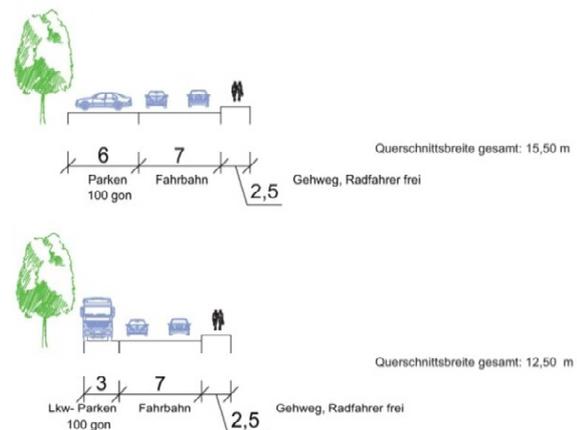


Quelle: Stadt Kaarst, Stand Mai 2018

Die südliche Planstraße verläuft entlang des geplanten zentralen Grünzugs und dient nur einseitig der Erschließung von Gewerbegrundstücken. Um den Erschließungsaufwand dementsprechend zu verringern wird für diesen Bereich eine „klassische“ Straßenaufteilung mit einseitig geführtem Gehweg, Fahrbahn für Zweirichtungsverkehr und Parkstreifen entlang des Grünzugs gewählt. Der abschnittsweise unterschiedlich breite Parkstreifen soll Parkmöglichkeiten für Pkw und teilweise für Lkw bieten. Fahrbahn und Gehweg wird der Bebauungsplan hier als Straßenverkehrsfläche festsetzen, den Parkstreifen

z. B. als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“. Bei den planungsrechtlichen Festsetzungen werden die weiteren Überlegungen zur Bewirtschaftung und Zuordnung der Stellplätze zu den Gewerbegrundstücken berücksichtigt werden.

Abbildung 10: Vorplanung Straßenquerschnitt (südliche Planstraße, unterschiedliche Abschnitte)



Quelle: Stadt Kaarst, Stand Mai 2018

Das geplante (Haupt-) Erschließungssystem bietet Flexibilität in Bezug auf die spätere nachfrageorientierte Grundstücksaufteilung, indem eine Anbindung untergeordneter Straßen in den Gewerbeflächen problemlos möglich ist. Es ist robust, denn Grundstücksaufteilungen und -zufahrten können unabhängig von der geplanten Straßenraumbegrünung und straßenbegleitenden Gehwegen vorgenommen werden. Die Querschnittsplanung stellt – im Vergleich zu einer „klassischen“ Straßenprofilierung – ein besonderes Merkmal des Gewerbestandorts dar und unterstützt so die Bildung der Standortadresse.

Im Sinne der Nachhaltigkeit und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird zudem die Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke für die Unternehmen erhöht, da privater Stellplatzbedarf – wie z. B. Mitarbeiterstellplätze – teilweise im Straßenraum abgedeckt werden kann. Ein entsprechendes Konzept zur Stellplatzbewirtschaftung wird die Stadt Kaarst vor Planverwirklichung erarbeiten (lassen).

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 gemeinschaftlicher Bedeutung (sog. zentrale Einrichtungen) angesiedelt werden, wie z. B. von allen ansässigen Unternehmen nutzbare Büro- und Verwaltungsdienstleistungen, Tagungsräume, Betreuungs- und Gastronomieeinrichtungen. Da diesem Bereich mit Blick auf die Attraktivität des neuen Gewerbegebiets für die Ansiedlung von Unternehmen und als Arbeitsstandort von Beginn an eine hohe Bedeutung zukommt, soll er bereits in der ersten Stufe der Gewerbeflächenentwicklung gestaltet werden.

Die Fläche liegt im Südosten des Bebauungsplangebiets Nr. 99.

Öffentliche Grünflächen und Freiräume

Wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Konzeption 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 Grünflächen zur Randeingrünung des Rahmenplangebiets anschließt. Die geplanten, parkartig gestalteten Grünzüge nehmen Fuß- und Radwege auf und vernetzen 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 Gewerbestandort beigemessen. Der zentrale Grünzug und Teile der westlichen Randeingrünung werden daher in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 einbezogen und sollen ebenfalls bereits in der ersten Entwicklungsstufe hergestellt werden. Im Osten werden Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung in die grünordnerische Gestaltung einbezogen.

Der zentrale öffentliche Grünzug stellt – neben dem vorgesehenen Erschließungssystem – ein weiteres Profilierungsmerkmal des neuen Gewerbestandorts 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 insbesondere 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.

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

Festsetzungen über Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sowie bezüglich natur- und artenschutzrechtlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Umweltbericht erläutert. Geplant sind u. a. Maßnahmen zur Grundstücks-, Straßenraum- und Stellplatzbegrünung sowie zur Gestaltung der öffentlichen Grünzüge.

Natur- und artenschutzrechtlicher Ausgleich

Detaillierte Aussagen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan getroffen.

Gestaltungshandbuch, örtliche Bauvorschriften

Das von der Stadt Kaarst beauftragte Gestaltungshandbuch beinhaltet Empfehlungen zu gebietsprägenden Gestaltungselementen – teilweise mit Fernwirkung wie z. B. Werbeanlagen –, die von den künftigen Bauherren eingehalten werden sollen. Soweit sich hieraus (auch) planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt, werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan konkretisiert.

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. Eine ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Energie und Telekommunikation kann über Anknüpfung an die vorhandenen Versorgungsstrassen 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 Ausführungsplanungen für den Gewerbebestandort geprüft.

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Bebauungsplangebiets 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.

Für die Planung, Erstellung und den Betrieb der Regenwasserkanalisation mit einer angeschlossenen befestigten Fläche, die größer ist als drei Hektar, ist gemäß § 60 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 57 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) eine Kanalnetzanzeige beim Rhein-Kreis Neuss vorzulegen.

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 hat die Stadt Kaarst entsprechende Bodenuntersuchungen für die geplanten Entwicklungsstufen 1 (Bebauungsplangebiet Nr. 99) und 2 (räumlicher Geltungsbereich der 71. FNP-Änderung) durchführen lassen. Gleichzeitig wurde eine Baugrunduntersuchung im Plangebiet durchgeführt. Das Plangebiet befindet sich den Untersuchungsergebnissen zufolge geologisch im Bereich der quartären Älteren Niederterrasse (Krefelder Terrasse) und der Unteren Mittelterrasse des Rheins.

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:

„(...) 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 Lösslehmen 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 Bauungsplangebiets 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 Plangebietes anfallende Niederschlagswasser soll nach § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG) im Sinne des Durchführungserlasses des § 51 LWG durch Versickerung ortsnah beseitigt werden. Ein für das Plangebiet erarbeitetes Bodengutachten bescheinigt dem anstehenden Untergrund hierzu eine gute Durchlässigkeit.

Die Ableitung des **Niederschlagswassers** im Plangebiet soll auf den Flächen im Plangebiet 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 ist als Erdbecken im Einschnitt auszuführen. Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist eine Sickerfläche von ca. 1.000 m² vorzusehen. Insgesamt ist für das Versickerungsbecken samt Nebenanlagen (Betriebsweg etc.) eine Fläche von ca. 2.700 m² vorzuhalten. Das Versickerungsbecken ist durch eine Zaunanlage vor unbefugtem Zutritt zu sichern. Die Sickerfläche sowie die Böschungen des Versickerungsbeckens sind von Sträuchern und Gehölzen freizuhalten.

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

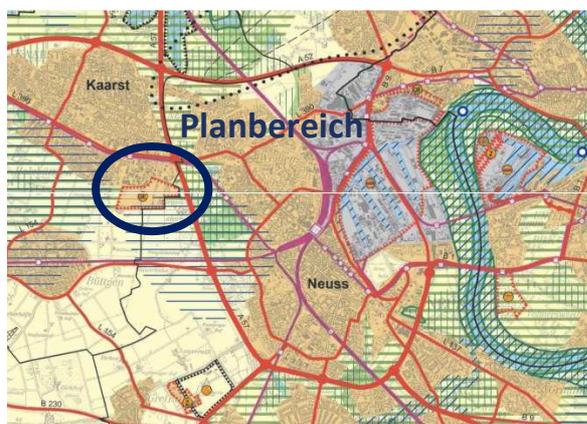
Planungsrechtliche Ausgangssituation und sonstige planerische Vorgaben

3.1 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 im Parallelverfahren gemäß § 8 BauGB ist die Ausweisung von insgesamt circa 25,5 ha gewerblicher Bauflächen (G) geplant. Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) hat die Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 24. März 2017 bestätigt.

Abbildung 11: Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 13. April 2018 (Ausschnitt)

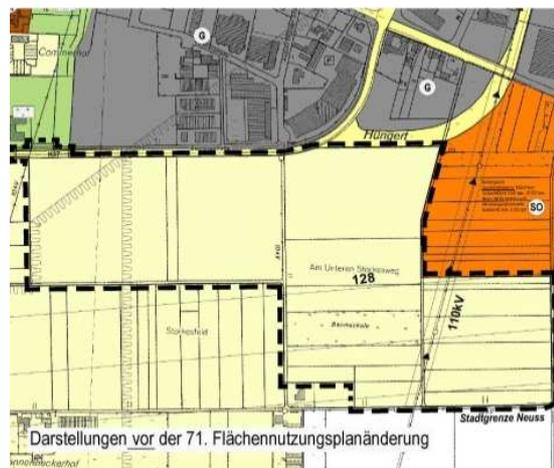


Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kaarst aus dem Jahre 1982 stellt im Bebauungsplangebiet Flächen für die Landwirtschaft und örtliche Hauptverkehrszüge (Kreisstraße 37) dar.

Abbildung 12: Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst aus dem Jahre 1982 (Darstellungen vor der 71. FNP-Änderung)



Quelle: FNP Stadt Kaarst/Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, Vorentwurf Mai 2018

Abbildung 13: Darstellungen nach der 71. Flächennutzungsplanänderung



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

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Rhein-Kreises 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“.

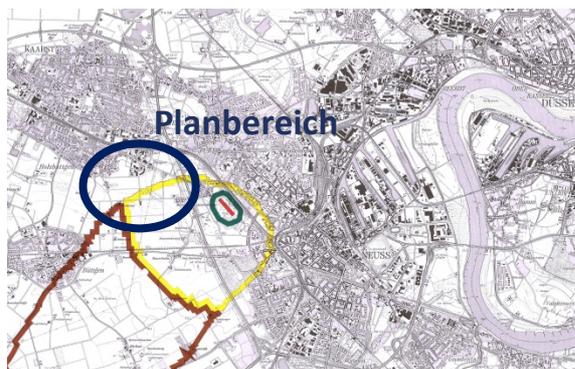
Am östlichen Rand des Bebauungsplangebiets sind entlang des dort verlaufenden Wirtschaftswegs außerdem die Anpflanzung einer Gehölzgruppe (Nr. 6.5.1.189) und die Entwicklung eines zusammenhängenden, drei Meter breiten Wegrains (Nr. 6.5.1.190) vorgesehen.

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans 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 Bebauungsplan bzw. der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren nicht widersprochen hat.

3.4 Wasserschutzzone III A

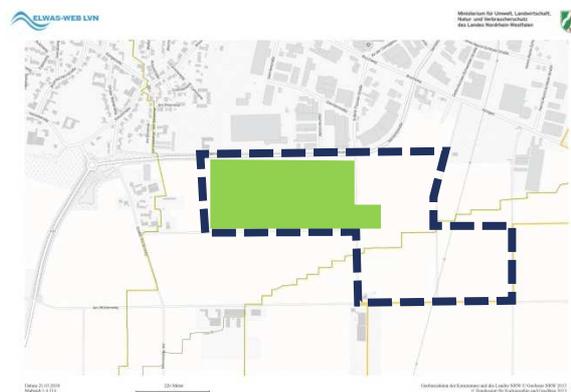
Unmittelbar südöstlich des Bebauungsplangebiets verläuft die Grenze der ordnungsbehördlich festgelegten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Broichhof. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 liegt außerhalb des Wasserschutzbereichs.

Abbildung 14: Anlage (Übersichtskarte) zur ordnungsbehördlichen Festsetzung eines Trinkwasserschutzbereichs für die Wassergewinnungsanlage Broichhof der Stadtwerke Neuss vom 5. Juni 1998



Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

Abbildung 15: ELWAS-WEB LVN (Ausschnitt), Abgrenzung der Wasserschutzzone nach Flurstücksgrenzen im räumlichen Geltungsbereich der 71. FNP-Änderung, Bebauungsplangebiet in grün



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

3.5 Bebauungsplan Nr. 21

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 von 1968. Die Plandarstellung des Bebauungsplans besteht aus zehn Teildarstellungen. Von der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 99 werden die Teilabschnitte 4 und (teilweise) 8 des Bebauungsplans Nr. 21 betroffen. Mit Ausnahme der bestehenden Wirtschaftswege im Plangebiet, die im Bebauungsplan Nr. 21 als Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind, wird darin lediglich „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

Im äußersten nordwestlichen Teil des Plangebiets wird nördlich der K 37 eine Teilfläche durch den Bebauungsplan Nr. 99 überplant, die bisher zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 62B "Büttgen-Commerhof" gehört.

Mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 99 treten die Festsetzungen des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 21 in den betroffenen Teilflächen außer Kraft. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62B "Büttgen-Commerhof" wird (bei Fortführung des Aufstellungsverfahrens) an den des Bebauungsplans Nr. 99 angepasst werden.



3.6 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.

3.7 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.

Im Verlauf der Erhebungen für die Ausarbeitung des Steuerungskonzepts 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. Insoweit wird der

Stadt Kaarst 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 im Bebauungsplan Nr. 99 durch geeignete Festsetzungen, z. B. zum Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet, berücksichtigt.

3.8 Gewerbeflächenbedarfsprognose nach GIFPRO

In der Gewerbeflächenbedarfsprognose nach GIFPRO (*Gewerbe- und Industrieflächenprognose*) wird nach folgender Vorgehensweise der künftige Bedarf abgeschätzt.

Gesamtbeschäftigung

Die Ausgangsgröße für die Prognose des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs in Kaarst stellen die sozialversicherungspflichtig 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 enthalten sind selbstständig Tätige, Beamte sowie mithelfende Familienangehörige.

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 vorauszusetzen.

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 Unternehmensneuan-siedlung, -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 Neuan-siedlungsquote 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 Neuansiedlungs- 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 Flexibilitätszuschlag von 20 % aufgeschlagen.

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

3.9 Baugrund und Erdbebenzone

Nach den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen steht mit den Sedimenten der Älteren Niederterrasse und der Unteren Mittelterrasse des Rheins im Plangebiet ein tragfähiger Untergrund für Bauwerkslasten aus gewerblichen Betriebsgebäuden an. Für Bauwerke mit deutlich erhöhten Lasten (z. B. Hochregallager) wird eine weitergehende Baugrunduntersuchung erforderlich. Baugründungen von kleineren Gebäuden auf Stahlbetonplatten sollten je nach Gründungsebene ggf. mit dem Einbau eines Bodenaustauschpolsters ausgeführt werden.

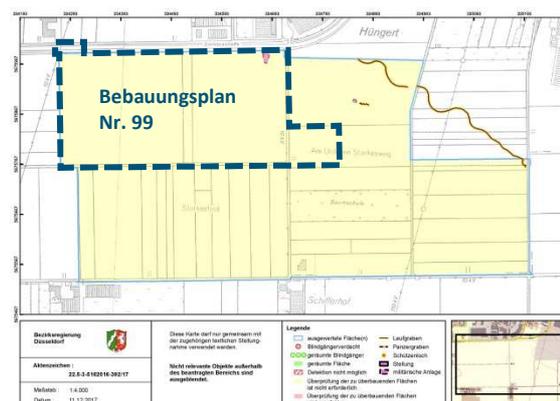
Nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen, herausgegeben vom Geologischen Dienst NRW (2006), liegt das geplante Erschließungsgebiet in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T, Baugrundklasse C.

3.10 Kampfmittel

Nach der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf war im Rahmenplangebiet für die Gewerbegebietserweiterung „Hüngert II“ mit dem Vorhandensein ehemaliger militärischer Anlagen aus dem Zweiten Weltkrieg (Laufgraben und militärische Anlagen) zu rechnen. Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel lieferten Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen des KBD (siehe Schreiben des KBD an die Stadt Kaarst vom 11. Dezember 2017).

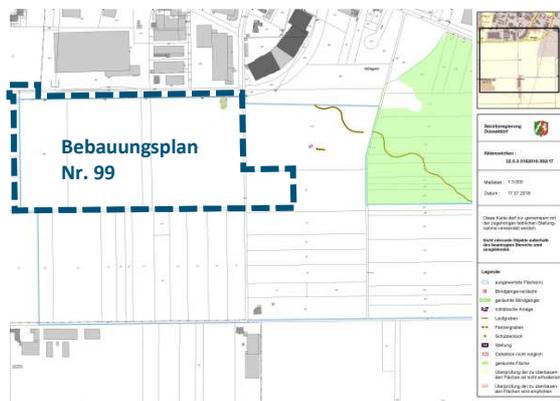
Die vom KBD empfohlene Überprüfung der Militäreinrichtungen des Zweiten Weltkriegs ist inzwischen erfolgt. Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist im Plangebiet nicht erforderlich.

Abbildung 16: Luftbildauswertung



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

Abbildung 17: Räumkarte



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

Da trotzdem nicht ausgeschlossen werden kann, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, 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. Für den Fall, dass im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfolgen sollen, empfiehlt der KBD außerdem eine Sicherheitsdetektion. Diese Maßnahmen sind im Zuge der Planverwirklichung zu berücksichtigen.

3.11 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 Änderungsbereichs bestätigt wird. Darüber hinaus liegt in unmittelbarer Nähe der bedeutende römische Legionsstandort Novaesium (Neuss).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 und der 71. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erwartete 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*):

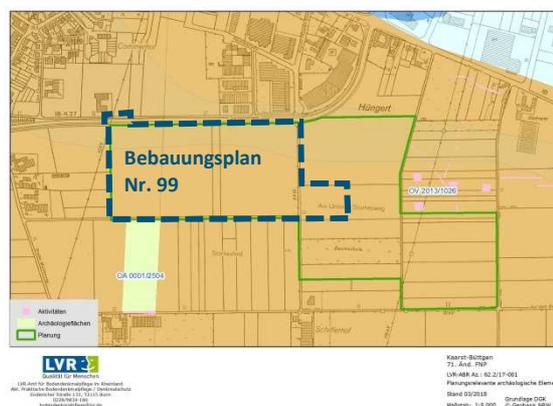
„Der Untersuchungsraum liegt auf einer Hochfläche oberhalb der Nordkanal-Niederung. Hier stehen fruchtbare Braunerden aus Lössböden an. Am Nordrand des Untersuchungsraums steht eine vergleyte Braunerde an. Es handelt sich um ein siedlungsgünstiges Areal, charakterisiert durch fruchtbare Böden, nahe einem 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). Bei Aufsammlungen fanden sich Scherben des 1. bis 2. Jahrhunderts, Ziegelfragmente, ortsfremde Bausteine wie Liedberger Quarzit usw. 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 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. Es ist im gesamten Untersuchungsraum von erhaltenen archäologischen Relikten urgeschichtlicher (eisenzeitlicher) und römischer Zeitstellung auszugehen. Dazu gehören Hausfundamente, Pfostenstellungen, Keller, Brunnen, Gruben aller Art, Gräben, Bestattungen, Wege- und Platzpflasterungen usw. sowie die darin enthaltenen Funde. Es ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat, die bei Realisierung der Planung zwangsläufig beeinträchtigt bzw. zerstört würde. (...)

Abbildung 18: Planungsrelevante archäologische Elemente



Quelle: LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Anlage zum Schreiben des KBD an die Stadt Kaarst vom 11. Dezember 2017

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 Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen.



Voraussetzung hierfür ist ebenfalls die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). Dies gilt unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur „vermutete“ Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen. Zur Klärung, ob im Plangebiet Funde vorhanden sind, hat der LVR im Rahmen des Scoping zu den Bauleitplanverfahren eine qualifizierte Bodenprospektion gefordert. Die Abgrenzung und damit die Denkmalqualität im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) der ggf. nachgewiesenen Bodendenkmäler sind festzustellen. Das Ergebnis ist im Umweltbericht darzulegen. Die Stadt Kaarst hat daher im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine archäologische Bodenprospektion durchführen lassen.

Die durch die qualifizierte Prospektion ausgewiesenen Konfliktbereiche – ausgehend von den bekannten Befunden – hat die Notwendigkeit ergeben, den Oberboden bis auf die Befundoberkante abzuziehen, so dass auf einer Strecke von 10 Metern kein archäologisch relevanter Befund mehr aufgedeckt wird. Zur Ermittlung des tatsächlichen archäologischen Sachstandes wurden drei Erweiterungen der im Rahmen der Prospektion angelegten Sondagen vorgeschlagen, die im Januar 2020 geöffnet werden konnten. Obgleich zwei der geöffneten Erweiterungen die Existenz eines metallzeitlichen Siedlungsplatzes bestätigten, zeigte die lockere Verteilung und die geringmächtige Erhaltung der Befunde nur noch die allerletzten Reste der ehemaligen Besiedlung an.

Aufgrund dieser nachgewiesenen Befundlage sind nach Aussage des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland im Plangebiet keine weiteren archäologischen Maßnahmen erforderlich. Ein Hinweis auf die §§ 15, 16 DSchG NRW ist als ausreichend anzusehen (Mail des LVR vom 17.03.2020).

3.12 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 jener, die sich auf der zeitlich nachfolgenden Genehmigungsebene nach anderen gesetzlichen Bestimmungen regeln und für deren Prüfung detaillierte Angaben zu einem Vorhaben vorzulegen sind.

Zur planerisch gebotenen Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die zu erwartenden Lärmimmissionen durch den geplanten Gewerbebestandort und hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen, die auf das Bebauungsplangebiet Nr. 99 einwirken, erstellt. Die Untersuchungsergebnisse und die daraus resultierenden Maßnahmen fließen in die Umweltprüfungen 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 wird das Gewerbegebiet (Entwicklungsstufe 1: Bebauungsplan Nr. 99) auf Grundlage des Abstandserlasses (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 und durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten nach DIN 45691 gegliedert.

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 bereits jeweils eine Lärmemissionskontingentierung vorgenommen. Die im Zuge dieser Verfahren berücksichtigten Immissionsorte sind aufgrund ihrer Lage teilweise auch für die Emissionskontingentierung im Bebauungsplangebiet Nr. 99 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 1: 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 Ehrenmal 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-Änd. und Bebauungsplan Nr. 99 „Gewerbegebiet Kaarster Kreuz /Hüngert II“ - Schreiben an den Rhein-Kreis Neuss, Amt für Umweltschutz vom 2. Mai 2018

*GE = Gewerbegebiet i. S. v. § 8 BauNVO, ** WA = Allgemeines Wohngebiet i. S. v. § 4 BauNVO, *** Außenbereich i. S. v. § 35 BauGB

An den aufgeführten Immissionspunkten liegt eine Vorbelastung aufgrund der bereits bestehenden Kontingentierungen vor, sodass die Planwerte der aktuellen Bauleitplanung die Immissionsrichtwerte nicht ausschöpfen dürfen.

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 2. Mai 2018 sind die Immissionskontingente angegeben, die für den Planbereich des Gewerbegebiets Kaarster Kreuz/Hüngert II maximal zur Verfügung stehen. Würde dieses Immissionskontingent durch die Kontingentierung der drei Entwicklungsstufen erreicht werden, würde der Immissionsrichtwert 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 nunmehr im Bebauungsplan Nr. 99 festgesetzten Emissionskontingente für die einzelnen Teilflächen sowie die gewählten Zusatzkontingente wird sichergestellt, dass an den Immissionspunkten auch nach Entwicklung des gesamten Plangebiets mit den drei Entwicklungsstufen keine unzulässigen Geräuschemissionen auftreten.

3.13 Baumschutz

Die Baumschutzsatzung der Stadt Kaarst in der Fassung der 1. Änderung vom 25. Juli 2006 regelt den Schutz des Baumbestands innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) und der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen. Sie gilt jedoch nicht „für den Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen land- oder forstwirtschaftliche Nutzung oder Grünflächen festgelegt sind, wenn und soweit sich ein Landschaftsplan auf diese Flächen erstreckt (§ 16 Abs. 1 LG)“ und damit auch nicht für den Geltungsbereich des für das Plangebiet aktuell rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 21.

Die unmittelbar am nördlichen Rand und teilweise innerhalb des Bebauungsplangebiets Nr. 99 vorkommenden Alleebäume an der K 37 unterliegen somit – bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans – formal nicht den Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kaarst. Gleichwohl sind die Teil einer gemäß § 41 Landesnaturschutzgesetz NRW geschützten Allee.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 99 gewinnt dann auch dort die Baumschutzsatzung Gültigkeit. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, geschützt.



Nicht unter den Schutz fallen Pappeln (mit Ausnahme der heimischen Zitter- und Schwarzpappel), Weiden, Birken und Obstbäume (mit Ausnahme hochstämmiger Obstbäume) sowie Nadelgehölze.

Die Alleebäume an der K 37 erfüllen großteils die Anforderungen der Satzung, da es sich um Linden handelt, die teilweise Stammumfänge von mehr als 80 cm aufweisen. Alle im Geltungsbereich stockenden Bäume müssen jedoch im Zuge der Umsetzung des geplanten Kreisverkehrs gerodet werden. Nach § 6 der Baumschutzsatzung ist für diese Rodungen eine Ausnahmegenehmigung zu erteilen, da „eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann“. Für jeden gerodeten geschützten Baum ist eine Ersatzpflanzung zu leisten.

Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestands entsprechend der DIN 18920 zu beachten (*DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“*, Deutsches Institut für Normung e. V., Februar 2002, Hrsg. Beuth Verlag, Berlin). Dies gilt auch und insbesondere für geschützte Bäume an der K 37.

3.14 Artenschutz

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (*Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 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 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 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, der u. a. das Bebauungsplangebiet Nr. 99 beinhaltet, – eine Aktualisierung der faunistischen Daten durch konkrete Erhebungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Kreises 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 Belange des Artenschutzes werden in der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 99 abgearbeitet und im Umweltbericht (Teil 2 der Bebauungsplanbegründung) dargestellt.

3.15 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 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 zum Bebauungsplan 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 Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Durch die 71. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 wird die Ausweisung gewerblicher 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 11,5 ha wird im Parallelverfahren zu der 71. Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan Nr. 99 aufgestellt, der die Festsetzung von rund 7 ha Gewerbeflächen, 2,7 ha Verkehrsflächen und 0,7 ha Flächen für die Abwasserbeseitigung und für Versorgungsanlagen sowie von rund 1,2 ha Grünflächen beinhaltet.

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. Unabhängig von der Feststellung des tatsächlichen Erfordernisses einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist im Ergebnis festzuhalten, dass eine nach dem UVPG vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird. Die etwaige Pflicht zur UVP geht dementsprechend in der Umweltprüfung zur Bauleitplanung auf. In § 50 Abs. 1 UVPG heißt es hierzu:

Werden Bebauungspläne i. S. d. § 2 Abs. 6 Nr. 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9 zum UVPG, aufgestellt, geän-

dert oder ergänzt, so wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Abs. 1 und 2 UVPG sowie nach den §§ 3 bis 13 UVPG im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt.

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 (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 Plangeltungsbereich ist die Immissionsbelastung aus Verkehrslärm zu nennen. Bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde bereits im Sommer 2017 eine Untersuchung der Bodenverhältnisse durchgeführt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden Fachgutachten und -planungen im Hinblick auf Gestaltung, Verkehr, Erschließung, Entwässerung, Immissionen, Hydrogeologie, Bodendenkmalpflege und Artenschutz erstellt. Die Untersuchungsergebnisse und daraus resultierende (Schutz-) Maßnahmen sind in die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 99 eingeflossen und wurden bei den Bebauungsplanfestsetzungen berücksichtigt.

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 ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan (Begründung – Teil 2) dargelegt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Bauleitplanung werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet, die gemäß § 1a BauGB auszugleichen sind.



Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 99. Für die Kompensationsberechnung wurde dabei folgende, in NRW allgemein anerkannte Methode genutzt:

- Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV NRW 2008)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan Nr. 99 festgesetzt.

Teilweise sind Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs im Bebauungsplangebiet selbst vorgesehen. Da der Kompensationsbedarf jedoch nicht vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 99 gedeckt werden kann, erfolgen zusätzlich Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets. Diese werden einerseits über das Ökokonto der Stadt Kaarst abgewickelt, andererseits erfolgen Ausgleichsmaßnahmen in Zusammenarbeit mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft. Eine teilweise „Überschneidung“ notwendiger Maßnahmen zum artenschutz- und naturschutzrechtlichen Ausgleich ist dabei gegeben.



Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzung und Gliederung des Gewerbegebiets, Zulässige, ausnahmsweise zulässige und unzulässige Nutzungen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für den Planstandort setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest.

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 jener, die sich auf der zeitlich nachfolgenden Genehmigungsebene nach anderen gesetzlichen Bestimmungen regeln und für deren Prüfung detaillierte Angaben zu einem Vorhaben vorzulegen sind. Darüber hinaus ist ein Bebauungsplan als Ortssatzung i. d. R. darauf ausgerichtet, die städtebauliche Entwicklung in seinem Geltungsbereich langfristig zu steuern.

Weil es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 99 um eine Angebotsplanung handelt, ist das nach § 8 BauNVO grundsätzlich zulässige potenzielle Nutzungsspektrum für die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet in den Blick zu nehmen.

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird deshalb im Rahmen der Konkretisierung der zulässigen gewerblichen Nutzungen und im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in die Teilgebiete GE 1 – GE 4 gegliedert und gemäß § 1 Abs. 5 und 9 in seiner Nutzung eingeschränkt. Folgende der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind danach innerhalb der Gewerbegebiete nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe
- Schrottplätze
- Land- und Gartenbau- sowie Tierhaltung und Tierzucht

Der Ausschluss einzelner Nutzungen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgt der planerischen Absicht der Stadt Kaarst einen Gewerbebestandort zu

entwickeln. Der Charakter bzw. die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO bleibt dabei gewahrt. Im Einzelnen begründet sich der Nutzungsausschluss wie folgt:

Der **Ausschluss von Einzelhandel** (ausgenommen ausnahmsweise zulässige Verkaufsstellen) begründet sich im Wesentlichen in der planerischen Zielsetzung, die zur Verfügung stehenden Flächen im Plangebiet für die Nutzung durch vorwiegend produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten.

Darüber hinaus werden die Zielsetzungen und Empfehlungen des Fachentwicklungsplans Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen für die Stadt Kaarst (*CIMA GmbH: Fortschreibung des Fachentwicklungsplans Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen (Teil Einzelhandel) für die Stadt Kaarst, Köln 2018*) im Bebauungsplan Nr. 99 - im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – durch die Festsetzungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelsnutzungen, wie dem „Annexhandel“, berücksichtigt.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 99 ist im Fachentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen für die Stadt Kaarst nicht als zentraler Versorgungsbereich gekennzeichnet. Einzelhandel, insbesondere für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, soll zum Schutz und zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Plangebiet nicht ermöglicht werden. Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, die auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können, sind nach dem Fachgutachten die „einzelhandelsgeprägten Gewerbegebiete Kaarst-West und Kaarst-Ost innerhalb von ASB-Lagen“. Gleichzeitig wird die Aussage getroffen, der Einzelhandel „sollte nicht in ‚reinrassige‘ Gewerbegebiete einsickern, da hierdurch die Standortattraktivität qualitativvoller Gewerbegebiete beeinträchtigt werden könnte“.

Darüber hinaus kann das Entstehen bodenrechtlicher Spannungen, die durch Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten ausgelöst werden können, auch im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.



Diese würden wiederum der Zielsetzung widersprechen, das Plangebiet bzw. die für die Stadtentwicklung bedeutende Gewerbeflächenreserve für die Ansiedlung „klassischer“ Gewerbebetriebe vorzuhalten.

Einzelhandelsbetriebe erzeugen ferner ein gegenüber sonstigen Gewerbebetrieben in der Regel erhöhtes Verkehrsaufkommen und fragen üblicherweise gut sichtbare und verkehrsgünstig gelegene Standorte ab. Gleichzeitig benötigen Einzelhandelsunternehmen, abhängig vom angebotenen Warensortiment, aus betriebswirtschaftlichen Gründen häufig große Einzugsbereiche und/oder ein entsprechend hohes Kundenpotenzial im Nahbereich, das über ausreichend Kaufkraft verfügt.

Der Planstandort liegt am südöstlichen Rand des Stadtteils Holzbüttgen in rund 2 km Entfernung zum Stadtzentrum von Kaarst sowie zum Stadtteil Büttgen. Die nächste Wohnbebauung (Commerhof) am Rand von Holzbüttgen ist etwa 150 m entfernt. Da das Plangebiet im Westen, Süden und Osten durch Landschaftsraum bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen und Hofanlagen umgeben wird und im Norden an die Hans-Dietrich-Genscher-Straße (K 37) grenzt, ist die fußläufige wie auch generell die verkehrliche Erschließung nur über die K 37 möglich. Eine Anbindung des Plangebiets im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist geplant. Die eingeschränkte verkehrliche Anbindung würde – unter Berücksichtigung größerer Einzugsbereiche – zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf umliegenden Straßen führen. Von den damit voraussichtlich einhergehenden Beeinträchtigungen würde insbesondere die Wohnbevölkerung im Ortsteil Holzbüttgen betroffen, aber auch der Landschaftsraum im Umfeld.

Aus den genannten Faktoren wird deutlich, dass das Plangebiet – unabhängig von dem Fachentwicklungsplans Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen für die Stadt Kaarst - für die Ansiedlung von (reinen) Einzelhandelsbetrieben nicht geeignet ist und dass eine Etablierung von Einzelhandel ggf. mit verkehrlichen und/oder Immissionskonflikten in der Ortslage verbunden wäre.

Vom Einzelhandelsausschluss setzt der Bebauungsplan eine sogenannte Rückausnahme gem. § 1 Abs. 9 BauNVO fest, insbesondere um unbeabsichtigte Härten für die künftigen Gewerbetreibenden im Plangebiet zu vermeiden. Eine solche „Rückausnahme“ ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zulässig, wenn dargelegt wird, dass das gewählte Abgrenzungskriterium marktüblichen Gegebenheiten entspricht und die Feindifferenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Diese Voraussetzungen sind für die im Bebauungsplan festgesetzte „Rückausnahme“ gegeben:

Ausnahmsweise sind im Plangebiet Verkaufsstellen zulässig, die in unmittelbarem räumlichen, betrieblichen und funktionalen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen und die Verkaufsfläche der Geschossfläche des zugehörigen Hauptbetriebes deutlich untergeordnet ist, jedoch einen Anteil von höchstens 10 % der Geschossfläche des zugehörigen Hauptbetriebs nicht überschreitet.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit untergeordneter Verkaufsstellen trägt dem Umstand Rechnung, dass bestimmte Betriebe heute auf Verkaufsflächen angewiesen sind. Um dabei negative städtebauliche Auswirkungen, z. B. durch eine „Verselbständigung“ oder ein unbeschränktes Flächenwachstum dieser Einzelhandelsnutzungen, zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan fest, dass ausnahmsweise zulässige Verkaufsstellen dem entsprechenden Hauptbetrieb untergeordnet sein müssen (sog. „Annexhandel“). Damit ist üblicherweise nicht nur eine flächenbezogene, baulich erkennbare „Unterordnung“ der Verkaufsstelle verbunden, sondern i. d. R. auch eine untergeordnete Umsatzrelevanz und eine geringere funktionale Bedeutung der Verkaufsfläche im Verhältnis zu der des Hauptbetriebs. Das Merkmal der Unterordnung setzt außerdem einen engen funktionalen und räumlichen Bezug der Verkaufsfläche zu den sonstigen Betriebsflächen voraus. Damit ist ein Betriebstyp dadurch gekennzeichnet, dass er zum einen aus einem „Hauptbetrieb“ - gewerbliche Produktion, Verarbeitung bestimmter Waren oder Serviceleistungen zu bestimmten Waren - sowie zum anderen aus einem angegliederten untergeordneten Betriebsteil – Verkauf eben dieser Waren – besteht (vgl. OVG NRW, Urteil vom 27.04.2006 AZ 7D35/05.NE).



Nach aktueller Rechtsprechung wird ein Verkaufsflächenanteil von 10 % bis maximal 30 % der Geschossfläche des Hauptbetriebs noch als (deutlich) untergeordnet gelten können. Insofern entspricht die festgesetzte Beschränkung der Verkaufsfläche auf max. 10 % der Geschossfläche des zugehörigen Hauptbetriebs der aktuellen Rechtsprechung.

Die geforderte betriebliche, funktionale Zuordnung der Verkaufsstelle zum Hauptbetrieb gewährleistet, dass nur die vor Ort produzierten Waren veräußert werden.

Die Ausnahmeregelung ist geeignet, das Plangebiet insbesondere als Standort des produzierenden und artverwandten Gewerbes zu stärken, indem sie solchen Betrieben, die in gewissem untergeordnetem Umfang eigene oder fremd produzierte Waren vor Ort absetzen wollen, eine wirtschaftliche Betriebsführung ermöglicht und sie nicht dazu zwingt, in anderen Baugebieten zusätzliche Verkaufsstellen zu errichten. So unterstützt die Festsetzung eine Ansiedlung und die wirtschaftliche Führung eines Gewerbebetriebs und gleichzeitig das Ziel, Flächen für gewerbliche Nutzungen im Plangebiet zu sichern.

Der **Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben** im Plangebiet begründet sich in dem Planungsziel, einen hochwertigen Gewerbebestandort im Plangebiet zu schaffen, der mit dem Erscheinungsbild und der prägenden Wirkung solcher Betriebe nicht vereinbar ist.

Nachdem Bordelle lange Zeit baurechtlich als grundsätzlich nicht genehmigungsfähig galten, wird die Prostitutionstätigkeit seit einer Entscheidung des OVG Münster zur Zulässigkeit von Bordellen in Gewerbebetrieben vom 19. Januar 1983, NVwZ 1983, S. 559 ff., sowie einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 25. November des gleichen Jahres, BVerwG 68, 213, nach den Kategorien des Baurechts beurteilt. Das Bundesverwaltungsgericht stellte damals fest, dass ein Bordell, „in dem Dirnen nicht wohnen“, unter die Nutzungsart „Gewerbebetrieb“ falle und damit im Gewerbegebiet entsprechend den Vorschriften der Baunutzungsverordnung grundsätzlich zulässig sei. Eine entsprechende Betrachtung gilt – je nach Einzelfall – ebenfalls für Vergnügungsstätten, zu denen auch Spielhallen gehören.

Eine Ansiedlung von Bordellen, bordellartigen Betrieben oder von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet Kaarster Kreuz würde möglicherweise zu Nutzungskonflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung in Holzbüttgen führen, z. B. aufgrund nächtlicher Betriebszeiten, hohem Verkehrsaufkommen und Lärmimmissionen. Sie würde außerdem dem Planungsziel einer qualitätsvollen gewerblichen Nutzung des Standorts widersprechen und ggf. zu einem Absinken des (Nutzungs-) Niveaus im direkten Umfeld und im Ortsteil führen (Grading-down-Effekt).

Eine Häufung und das Zusammenspiel der genannten Nutzungen (Einzelhandel, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe) verstärken darüber hinaus i. d. R. die Gefahr bodenrechtlicher Spannungen in einem Gebiet.

Insgesamt ist aber auch festzustellen, dass die ausgeschlossene Nutzung „Bordell, bordellartige Betriebe“ nicht die tragenden Nutzungen für die Charakteristik von Gewerbegebieten darstellen. Des Weiteren sind solche Betriebe auch an anderen Standorten der Stadt Kaarst zulässig, so dass eine Ansiedlung solcher Betriebe im Stadtgebiet möglich ist.

Die **Vergnügungsstätten aller Art**, die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sein können, werden deshalb im gesamten Plangebiet **ausgeschlossen**. Dies betrifft:

- Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken und Tanzlokale, Multiplex-Kinos und Festhallen
- Swinger-Clubs und Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33a Gewerbeordnung, ausgerichtet ist
- Spielhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33c, 33d und 33i der Gewerbeordnung sowie

Unternehmen, die Wetten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielstaatsvertrag und Rennwetten im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Rennwett- und Lotteriegesetz, vermitteln.



Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen in Gewerbegebieten schließt der Bebauungsplan Nr. 99 außerdem **Schrottplätze** in seinem Geltungsbereich aus. Der Ausschluss begründet sich einerseits in dem planerischen Ziel, potenzielle Konflikte zwischen i. d. R. immissionsträchtigen Gewerbenutzungen und benachbarten schutzwürdigen Nutzungen durch den Bebauungsplan zu vermeiden.

Andererseits befindet sich der Planstandort am südöstlichen Ortseingang von Holzbüttgen in einem von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofanlagen geprägten Umfeld, wobei das Plangebiet sowohl von der K 37 als auch von der BAB 57 und vom Stadtgebiet Neuss aus zu sehen ist. Unter diesen Voraussetzungen soll der Ausschluss von Schrottplätzen – d. h. auch solcher, die nicht bereits aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unzulässig wären – dazu beitragen, dass sich das geplante Gewerbegebiet baulich und gestalterisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Die Unterbringung bzw. Zulässigkeit von Schrottplätzen im Gewerbegebiet Kaarster Kreuz würde zudem dem planerischen Ziel widersprechen, das Gewerbeflächenpotenzial am Standort nachhaltig und effizient zu nutzen, da Schrottplätze in der Regel einen hohen Flächenbedarf bei geringer Arbeitsplatzdichte aufweisen. Die Nutzung gleicht in ihrer üblicherweise auftretenden Erscheinungsform eher (Außen-) Lagerflächen. Einer Umsetzung der beabsichtigten Gestaltungskonzeption mit raumbildenden, baulichen Kanten und einer attraktiven Grundstücksbegrünung sowie dem planerischen Ziel, ein städtebaulich attraktives Erscheinungsbild zu im Plangebiet erreichen, stehen Schrottplätze als Nutzung daher entgegen.

Betriebe für **Land- und Gartenbau** sowie **Tierhaltung und Tierzucht** weisen in der Regel ebenfalls einen hohen Flächenbedarf bei vergleichsweise geringer Arbeitsplatzdichte auf. Diese Betriebe sind ferner auch im sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig und dort, aufgrund der ggf. mit ihnen einhergehenden Immissionsproblematik, in der Regel auch sinnvoller anzusiedeln.

Im Gewerbegebiet Kaarster Kreuz werden die nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen Land- und Gartenbau sowie Tierhaltung und

Tierzucht ausgeschlossen. Dies begründet sich darin, dass ein Flächenverbrauch für Einrichtungen und Betriebe, die auch an anderen Standorten zulässig sind bzw. zugelassen werden können, im Plangebiet vermieden werden soll und entspricht der planerischen Zielsetzung der Stadt Kaarst, die (letzten) Gewerbeflächenreserven im Stadtgebiet einer entsprechenden Ausnutzung zuzuführen und dort vorrangig Betriebe anzusiedeln, die aufgrund ihrer Betriebsmerkmale auf einen solchen Standort (Gewerbegebiet) angewiesen sind.

Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des vorbeugenden Immissionsschutzes

Nach § 50 BImSchG sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit emissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst zu trennen, so dass schon deshalb keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten. Im vorliegenden Planungskonzept ist der Trennungsgrundsatz berücksichtigt, indem das geplante Gewerbegebiet zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen einer Gliederung nach zulässigen Nutzungsarten und einer eigenschaftsbezogenen Gliederung unterzogen wird.

Die Gliederung der zulässigen Nutzungsarten orientiert sich an den Empfehlungen des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBL. NW S. 659). Die eigenschaftsbezogene Gliederung des Gewerbegebietes in mögliche weitere Teilflächen bezieht sich auf die zulässigen Lärmemissionen im Gewerbegebiet.

Das nach § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO gegliedert und wie folgt in seiner Nutzung eingeschränkt:

In der Zone GE 1 (GE 1.1 und GE 1.2) sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI des Anhangs 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI, welche mit einem (*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen

In der Zone GE 2 (GE2.1-GE 2.5) sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V des Anhangs



1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V, welche mit einem (*) gekennzeichnet sind, und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

Im GE 3 (GE 3.1 – GE 3.9) sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis IV des Anhanges 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Im GE 4 (GE 4.1, GE 4.2) sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII des Anhanges 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Der Abstandserlass 2007 soll dazu dienen, den am Planungsverfahren unter den Gesichtspunkten des Immissionsschutzes beteiligten Fachbehörden eine einheitliche Grundlage für fachliche Stellungnahmen zu Bauleitplänen im Hinblick auf die notwendigen Abstände zu geben. Zu diesem Zweck werden im Anhang 1 des Abstandserlasses (Abstandsliste) die Schutzabstände bekanntgemacht. Die Abstandsliste wurde auf Basis des Anhangs zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV – Neufassung vom 14. März (BGBl. I. S. 504), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15. Juli 2006 (BGBl. I. S. 1619, 1623) aufgestellt.

Die Einschränkung der Nutzung im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 99 „Gewerbegebiet Kaarster Kreuz“- Büttgen, stellt sicher, dass die zulässigen baulichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes keine unzumutbaren Lärm, Luft-, Schadstoff- bzw. Geruchsemissionen auf den benachbarten schutzwürdigen Bauflächen, insbesondere im Bereich der nächstgelegenen Wohnbebauung von Holzbüttgen verursachen. Die bestehenden Wohnnutzungen sind daher mit den planerischen Festsetzungen für das Gewerbegebiet in vollem Umfang zu berücksichtigen.

Die Gliederung des Gewerbegebietes in die Teilflächen GE 1.1 bis GE 4.2 berücksichtigt die vorliegen-

den Abstände zu den Wohnbereichen. Die Zulässigkeit der Nutzung orientiert sich nach der Abstandsliste des o.g. Abstandserlasses. Ausdrücklich wird hierbei drauf verwiesen, dass sich bei den in der Liste angegebenen Abständen bei den mit Stern (*) gekennzeichneten Anlagearten der Abstand ausschließlich oder überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt und auf den Lärmimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete basiert. Daher kann der Abstand gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet um eine Abstandsklasse, bei Mischgebieten sogar um zwei Abstandsklassen verringert werden. Daher begründet sich die Festsetzung für die Zonen (und Teilgebiete /Teilflächen) GE 1 und GE 2, die ausnahmsweise Zulässigkeit der Betriebe, welche mit Stern (*) gekennzeichnet sind. Die Betriebe und Anlagen sind dann zulässig, wenn der gutachterliche Nachweis vorliegt, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die benachbarten schutzwürdigen Gebiete verursacht werden. Dies begründet sich auch in der Vermeidung einer Übermaßregelung und um den örtlichen und jeweiligen technischen Gegebenheiten und Erfordernissen gerecht zu werden.

Der Ausschluss der Abstandsklassen I-VII innerhalb der Gewerbebeteileflächen GE 4.1 und GE 4.2 begründet sich zudem aus der städtebaulichen Zielsetzung, hier in der zukünftigen „Mitte“ des Gewerbegebietes auch Nutzungen wie Kita, Gastronomie und Dienstleistungen anzusiedeln.

In Kombination mit dem Ausschluss von Betriebsarten der Abstandsklassen gemäß Abstandserlass NRW erfolgt die Festsetzung der zulässigen Emissionskontingente (LEK) in den jeweiligen Gewerbebeteilgebieten. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt um sicherzugehen, dass die Richtwerte der TA Lärm in diesem Fall den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ entsprechen und an der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten werden.

Das Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Accon Köln GmbH hat zu diesem Sachverhalt ein Schallgutachten erstellt, dessen Ergebnisse Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans sind.

Zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten werden im Bebauungsplan zulässige



Emissionskontingente (LEK) nach der DIN 45691 unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung festgesetzt. Auf diese Weise können die Anforderungen an neue Anlagen frühzeitig ermittelt und in der Planung berücksichtigt werden.

Das Planungsrecht soll sowohl für die Standortisierung bestehender Betriebe als auch für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die Sicherstellung des vorbeugenden Immissions-schutzes bedingt, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Einwirkungsbereich der Gewerbeflächen in Zukunft keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten. Die in der TA Lärm festgeschriebenen Richtwerte müssen dabei eingehalten werden. Durch die Festsetzung der zulässigen Emissionskontingente (LEK) gemäß DIN 45691 auf den potentiell emittierenden GE-Flächen wird die Einhaltung der Richtwerte planerisch sichergestellt. Durch die Aufteilung des Plangebietes in Teilflächen, die eine möglichst optimale Nutzung unter den gegebenen Bedingungen zulässt, können z. B. für lärmintensive Produktionen höhere Schalleistungspegel zugelassen werden als in Teilbereichen mit niedrigeren Schallemissionen (z. B. Lagerbereiche).

Im vorliegenden Gutachten wurde berücksichtigt, dass die Entwicklung des gesamten Gewerbegebietes „Kaarster Kreuz/Hüngert II“ in insgesamt drei Stufen realisiert werden soll. Des Weiteren wurden bereits im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 93 „Bereich K 37n – Büttgen“ und BP Nr. 100 „Verlagerung IKEA“ Emissionskontingentierungen vorgenommen. Die im Zuge dieser Verfahren berücksichtigten Immissionsorte sind auch zum Teil für die Emissionskontingentierungen für den Bebauungsplan Nr. 99 relevant und werden im vorliegenden Gutachten berücksichtigt (vgl. Kap. 3.1.2).

Folgende Immissionsorte werden mit ihrem jeweiligen Schutzanspruch berücksichtigt:

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

An diesen Immissionspunkten liegt eine Vorbelastung aufgrund der bereits bestehenden Kontingentierungen vor, die bei der Ermittlung der Planwerte berücksichtigt werden müssen. Da die Immissionsrichtwerte durch die planerische Vorbelastung an den Immissionsorten unterschiedlich stark ausgeschöpft sind und um auch weitere, außerhalb der mit einer Kontingentierung versehenen Bebauungspläne liegenden Gewerbegebiete nicht einzuschränken, wird ein niedrigeres Immissionskontingent für den gesamten Planbereich des Gewerbegebietes Kaarster Kreuz/Hüngert II als Planwert berücksichtigt. Im vorliegenden Schallgutachten sind die Ermittlungen der Planwerte für jeden einzelnen Immissionspunkt IP detailliert dargestellt.

Auf Basis der ermittelten Planwerte wurden Emissionskontingentierungen erarbeitet, die die gesamte Fläche der Gewerbeentwicklung „Kaarster Kreuz/Hüngert II“ berücksichtigen (Geltungsbereich der 71. FNP-Änderung). Der Bereich der Entwicklungsstufe 1, die dem Plangebiet des vorliegenden BP Nr. 99 entspricht, wurde in insgesamt 13 Teilflächen unterteilt. Die für den Bereich des Bebauungsplans Nr.



99 ermittelten Emissionskontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt. Diese sind für die einzelnen Gewerbeteilgebiete wie folgt:

Tabelle 2: Emissionskontingente (L_{EK}) tags und nachts in dB (A)/qm

Teilflächen*	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
GE 1.1	58	43
GE 1.2	60	45
GE 2.1	58	43
GE 2.2	60	45
GE 2.3	61	46
GE 2.4	60	45
GE 2.5	61	46
GE 3.1	61	46
GE 3.2	62	47
GE 3.3	62	47
GE 3.4	61	46
GE 3.5	62	47
GE 3.6	61	48
GE 3.7	63	47
GE 3.8	62	48
GE 3.9	64	49
GE 4.1	59	43
GE 4.2	57	42

* Bezeichnung der Teilflächen entsprechend der Bebauungsplandarstellung

Im Rahmen von bau- oder immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die festgesetzten LEK eingehalten werden, die Pflicht zur Vorsorge ergibt sich aus der Nr. 3.3 der TA-Lärm.

Zur Prüfung der Zulässigkeit eines Einzelvorhabens muss festgestellt werden, ob die Geräuschemissionen der geplanten Anlage kleiner oder höchstens gleich dem im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingent sind. Dieser Nachweis wird in der Regel über eine Immissionsprognose erbracht. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach Abschnitt 5 der DIN 45691.

Da die Immissionspunkte IP 13, IP 20 und IP 24 die Orte sind, die die zulässigen Emissionskontingente nach oben hin begrenzen, an den übrigen Immissionspunkten aber die Planungszielwerte auch bei der Ausschöpfung der Emissionskontingente mehr

oder weniger weit unterschritten würden, sieht die DIN 45691 für diesen Fall im Anhang A2 die Erhöhung der Emissionskontingente durch so genannte Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$ in bestimmten Richtungssektoren vor. Für die im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente nach DIN 45691 um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$:

Tabelle 3: Zusatzkontingente ($L_{EK, zus.}$) tags und nachts

Richtungssektor	Winkel	($L_{EK, zus.}$) tags/nachts
A	322°/360°	2 dB(A)/2 dB(A)
B	0°/20°	8 dB(A)/8 dB(A)
C	20°/45°	3 dB(A)/0 dB(A)
D	45°/85°	7 dB(A)/3 dB(A)
E	85°/163°	6 dB(A)/6 dB(A)
F	191°/287°	5 dB(A)/5 dB(A)

Durch die Festsetzung der Zusatzkontingente in den Richtungssektoren werden die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der betreffenden GE-Teilflächen erweitert.

Die gutachterlich ermittelten Emissionskontingente sowie Zusatzkontingente werden im Bebauungsplan festgesetzt. Der Gutachter weist darauf hin, dass für Bebauungspläne, die zu einem späteren Zeitpunkt im Bereich der 71. FNP-Änderung aufgestellt werden, dann detaillierte Flächenaufteilungen und Emissionskontingentierungen zu erarbeiten sind, die sicherstellen, dass die anteilig für diese Entwicklungsstufen ermittelten Immissionskontingente nicht überschritten werden. Mit dem Konzept dieser gebietsübergreifenden Gliederung soll eine möglichst optimale Nutzung der geplanten Gewerbeflächen insgesamt gewährleistet werden.

Gleichwohl ist bei der gesamtstädtischen Betrachtung der gewerblichen Entwicklung berücksichtigt, dass im Bereich Büttgen und Holzbüttgen Gewerbegebiete planungsrechtlich gesichert sind, die keiner Emissionskontingentierung unterliegen. Hier sind u. a. die Bereiche der Bebauungspläne BP Nr. 5, BP Nr. 20, Nr. 21, Nr. 47 und BP Nr. 54 zu nennen. Diese Bereiche sollen auch zukünftig keiner Geräuschkontingentierung unterzogen werden. Ein entsprechen-



der Nachweis, dass keine unzulässigen Lärmemissionen auftreten, ist hier durch die ansiedlungswilligen Betriebe auch weiterhin im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen (sog. „Dennoch-Störfälle“, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können) im Sinne des Art. 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU – Seveso-III-Richtlinie auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden (Trennungsgrundsatz).

Das Bebauungsplangebiet Nr. 99 wird, nach Mitteilung der Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53.1, nach vorliegenden KABAS Informationen (*Kartografische Abbildung von Betriebsbereichen und Anlagen nach Störfall-Verordnung*) durch keine relevante Abstandsempfehlung von benachbarten Störfallbetrieben erfasst. Innerhalb von festgesetzten Gewerbegebieten im Sinne von § 8 BauNVO eröffnet sich jedoch die planungsrechtliche Möglichkeit auch Anlagen, die einen Betriebsbereich bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, zuzulassen. Die Ansiedlung von diesen Störfallbetrieben hat unter Beachtung des passiv planerischen Störfallschutzes, d. h. unter Rücksichtnahme auf schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets, zu erfolgen.

Schutzbedürftige (Wohn-) Nutzungen, aber auch ein publikumsintensiver, großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Einrichtungshaus Ikea) sowie landwirtschaftliche Betriebe befinden sich in einer Entfernung von 150 m – 250 m zum Plangebiet. Die K 37, von der das Plangebiet erschlossen wird, stellt einen wichtigen, überörtlich bedeutsamen Verkehrsweg dar. Um Störfälle auszuschließen, die das Plangebiet

und sein Umfeld beeinträchtigen können, werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, ausgeschlossen. Hierdurch findet der passiv planerische Störfallschutz in der Bauleitplanung Berücksichtigung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Plangebiet durch zulässige Höhen über Normalhöhen null NHN in Kombination mit Grundflächenzahlen (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Grundflächenzahl

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl ist durch den vorgegebenen oberen Wert begrenzt. Dies dient einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, andererseits berücksichtigt es aber auch die betriebstechnischen Anforderungen in dem Gewerbegebiet, dass auch ein Großteil der Fläche als befestigte Fläche für Pkw und Lkw gestaltet werden muss.

Für die Teilfläche GE 4.1 wird eine zulässige GRZ von 1,0 festgesetzt. Dies erfolgt aus städtebaulichen Gründen, da dieser Bereich als „zentrale Mitte“ des Gewerbegebietes auch vollständig baulich genutzt bzw. befestigt werden könnte. Vorgesehen ist, dass die Bebauung den Platz an dessen Nordseite baulich fassen soll. Gastronomische Nutzungen sollen die Angebote für die Nutzer und Besucher des Gewerbegebietes attraktivieren und zur Belebung des zentralen Platzes beitragen. Um keine unbeabsichtigten Härten für potenzielle Bauherren entstehen zu lassen und eine gewisse Flexibilität für die Bebauung zu erhalten, werden hier keine Baulinien festgesetzt und die mögliche Grundflächenzahl mit 1,0 festgelegt.

Die Grundflächenzahl von 0,8 in den Gewerbegebieten darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer



Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden, wenn ein Dachflächenanteil im Verhältnis von 2: 1 zur jeweiligen Überschreitung der GRZ dauerhaft extensiv begrünt wird (*Fläche Dachbegrünung: Fläche Überschreitung*). Hiermit sollen notwendige intensive Nutzungen der Gewerbegrundstücke unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine umwelt- und klimagerechte Gestaltung der Bereiche ermöglicht werden.

Baumassenzahl

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wurden die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen sehr großzügig festgesetzt. Somit ist eine ausreichende Flexibilität bei Anordnung der Baukörper auf dem Baugrundstück gewährleistet. Als zulässige Baumassenzahl wurde max. 10,0 festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung zulässiger maximaler baulicher Höhen und der Grundflächenzahl ist sichergestellt, dass das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO dort nicht unzulässigerweise überschritten werden kann.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der baulichen Höhe über NHN erfolgt aus dem Grund, da im Gewerbebau die Geschosshöhen stark differieren können und daher über die Zahl der Geschosse die Baumasse nur unzureichend gesteuert werden kann. Die festgesetzten baulichen Höhen berücksichtigen dabei die betrieblichen Anforderungen an die industriell gewerbliche Nutzung sowie der notwendigen städtebaulichen Eingliederung der Gebäude. Mit den festgesetzten Höhen wird eine notwendige hohe Flexibilität für die Gebäudekonzeption gewährleistet, um ein breites Spektrum an gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. Gleichwohl werden die Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (Gewerbe, Wohnen, Luftfahrt) berücksichtigt.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden in der Plandarstellung zeichnerisch durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der zu erwartenden Nutzung ausreichend dimensioniert, sodass genügende Flexibilität zur Anordnung der Betriebsgebäude und -anlagen verbleibt.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen halten die Baugrenzen und Baulinien dabei einen Abstand von mindestens 5,00 m sowie zu festgesetzten Pflanz- und Schutzmaßnahmen im Plangebiet einen Abstand von 3,00 m ein.

Die Festsetzung von Baulinien im Eingangsbereich des Gewerbegebiets (Kreisverkehr) und entlang der Planstraße Nord erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Dem städtebaulichen Konzept liegt ein Gestaltungskonzept zugrunde mit dem Ziel, hier die Hochwertigkeit des Gewerbegebietes mittels Formensprache und Gestaltung zu unterstreichen. Ziel ist es, durch ein klares, geradliniges Konzept zu einem Höchstmaß an Bauqualität zu gelangen, ohne das Gebiet gestalterisch zu uniformieren und zu normieren. Maßgeblich für die Bildung von attraktiven Adressen sind die Ausrichtung der Gebäude auf dem Grundstück. Im gesamten Gewerbegebiet wird eine gleichmäßige Fassung des Straßenraumes angestrebt. Die Einhaltung der vorgegebenen Baulinien sorgt für eine einheitliche Ausrichtung der Gebäudefluchten entlang der Straßen, hier insbesondere der Hauptachse „Planstraße Nord“. Insofern ist die Festsetzung von Baulinien in diesen Bereichen mit städtebaulich-gestalterischen Zielen begründet.

4.4 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Wie unter 4.1 „Städtebauliches Konzept“ dieser Begründung dargestellt, ist die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets über eine insgesamt 22,00 m breite Planstraße vorgesehen, die über einen Kreisverkehr an die Hans-Dietrich Genscher (K 37) anbindet.

Die Planstraßen werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche entsprechend der vorliegenden verkehrlichen Planung festgesetzt. Die Kreisverkehrsplanung für den Einmündungsbereich mit der Erkelenzer Straße (K 37) ist mit dem Rhein-Kreis Neuss als Straßenbauasträger abgestimmt.



Das Plangebiet befindet sich an der freien Strecke der Kreisstraße 37. Um auch weiterhin einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten, sollen Grundstückszufahrten – ausgenommen zum Gewerbegebiet GE 1 – nur von den Planstraßen aus erfolgen können. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 entlang der Hans-Dietrich-Genscher-Straße (K 37) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bebauungsplan BP Nr. 99 werden Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese sind im Einzelnen:

Parken (P)

Entlang der Planstraße Süd werden in Zuordnung zum südlichen Grünzug Parkplätze angeordnet. Der abschnittsweise unterschiedlich breite Parkstreifen bieten Parkmöglichkeiten für Pkw und teilweise auch für Lkw. Diese Flächen sind Bestandteil des Parkraumkonzeptes für das Gewerbegebiet und sollen u. a. dazu dienen, dass Fahrzeuge und Lkw, die außerhalb der Öffnungszeiten eines Betriebes eintreffen, Abstellmöglichkeiten haben. Somit sollen die öffentlichen Straßenverkehrsflächen von diesem Nutzungsdruck entlastet werden

Verkehrsberuhigter Bereich/Fußgängerbereich (zentraler Platz)

Im Bereich der GE-Teilflächen GE 4.1 und 4.2, die zukünftig die Funktion der „zentralen Mitte“ für das gesamte Gewerbegebiet übernehmen werden, sollen als Verkehrsberuhigter Bereich sowie Fußgängerbereich ausgestaltet werden. Die Festsetzung sichert die mögliche Umsetzung zu einem Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität und als einen Ort der Mitte und der Kommunikation.

Fuß- und Radweg

In Zuordnung zu diesen verkehrsberuhigten Flächen wird als Verbindung entlang des südlichen Grünzuges ein Fuß- und Radweg in einer Breite von 3,00 m festgesetzt. Dieser dient als Verknüpfung zwischen der Platzfläche und der späteren Erschließungsstraße für die neuen, östlichen Baugebiete (außerhalb des Geltungsbereichs des BP Nr. 99)

Straßenbegrenzungslinien

Die öffentlichen Verkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden mit

Straßenbegrenzungslinien in ihren Grenzen eindeutig festgesetzt.

4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die geplante Gestaltung der Ringerschließung des Gewerbegebietes sieht einen Querschnitt von 22,00 m vor. In dem geplanten Querschnitt werden die Fußgänger und Radfahrer über einen 4,00 m breiten gemeinsamen Fuß- und Radweg in der Mitte des Straßenraumes geführt. In regelmäßigen Abständen werden Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen, so dass die angrenzenden Gewerbegrundstücke erreicht werden können. Da Gehwege entlang der Fahrbahnen nicht vorgesehen sind, soll über Gehrechte die Erreichbarkeit der jeweiligen Gewerbegrundstücke planungsrechtlich gewährleistet werden. Daher begründet sich die Festsetzung von 2,00 m breiten Flächen, die mit einem Gehrecht zu belasten sind. Begünstigte sind die jeweils im Plan eingetragenen Anlieger der Gewerbeflächen. Die Festsetzung des Gehrechts sichert noch nicht das Recht selbst, sondern dies geschieht durch die grundbuchliche Eintragung. Insofern ist die Umsetzung des Gehrechts nicht zwingend, sondern kann bei Erfordernis (insbesondere in Abhängigkeit von der späteren Grundstücksteilung) umgesetzt werden.

Im Plangebiet verläuft unterirdisch eine Hauptversorgungsleitung der Westnetz GmbH. Innerhalb der festgesetzten privaten Grundstücksfläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird daher eine Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Versorgungsträgers ausgewiesen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die notwendige Versorgungsinfrastruktur im Plangebiet ist erstmalig herzustellen und wird im Zuge der Planumsetzung entsprechend der gewerblichen Anforderungen ausgelegt.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann mit Anschluss an die bestehende Ver- und Versorgungsinfrastruktur sichergestellt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen möglichen Umsetzungen von alternativen Energieversorgungssystemen wie Blockheizkraftwerk und Solarenergienutzung nicht entgegen.



4.7 Fläche für Versorgungsanlagen/Abwasserbeseitigung

Im südwestlichen Plangebiet ist die Fläche für Versorgungsanlagen, mit der Zweckbestimmung „Abwasserbeseitigung (Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) sowie Elektrizität (Solarenergiegewinnung) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB festgesetzt.

In dieser Fläche ist entsprechend des vorliegenden Entwässerungskonzepts die Anlage eines zentralen Versickerungsbeckens vorgesehen. Das Versickerungsbecken ist als Erdbecken konzipiert. Die festgesetzte Fläche berücksichtigt den Flächenbedarf von ca. 2.700 m² für die Herstellung des Versickerungsbeckens samt Nebenanlagen (z. B. Betriebsweg).

Als weitere Option soll diese Fläche auch zur aktiven Solarenergiegewinnung genutzt werden können.

4.8 Grünflächen

Im Bebauungsplan werden die geplanten öffentlichen Grünflächen mit ihrer Zweckbestimmung „Parkanlage“ räumlich festgesetzt.

Der öffentliche Grünzug stellt - neben dem vorgesehenen Erschließungssystem – ein weiteres Profilierungsmerkmal des neuen Gewerbebestands dar. Planerische Zielsetzung ist es, durch Schaffung einer zusammenhängenden Grünfläche 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.

Daher ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen die Anlage von Fuß- und Radwegen in einer Breite von jeweils 3,00 m zulässig.

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

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1 a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigen.

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht mit Ermittlung der Eingriffs- /Ausgleichsbilanz zur vorliegenden Planung erarbeitet. Diese dient der Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Die Auswirkungen der Planungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden erfasst. Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind zu vermeiden und auszugleichen oder zu ersetzen.

Die im Umweltbericht ermittelten und dargestellten Maßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt und entsprechend festgesetzt. Sie dienen der landschaftsgärtnerischen Gestaltung sowie der „Adressbildung“ durch Verknüpfung/Abstimmung baulicher und grünordnerischer Aspekte der Gestaltungskonzeption für den neuen Gewerbebestandort. Sie dienen außerdem dem (Teil-) Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Plangebiets, der Verbesserung des Lokalklimas und sind ökologisch wirksam (z. B. Verlangsamung des Niederschlagswasserabflusses, Nahrung und Habitat für Kleintiere, Vögel und Insekten). Hierbei handelt es sich insbesondere um folgende Maßnahmen:

Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen (M1)

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes werden entlang von West- und Südgrenze mit Breiten zwischen



12 und 20 Metern öffentliche Grünflächen festgesetzt (Kennzeichnung im Bebauungsplan: M1). Die Flächen sind mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen (darunter insgesamt mindestens 70 Bäume), außerdem werden hier Wiesenflächen angelegt (Blumenwiesen mit einem Kräuteranteil von mindestens 50%, Verwendung von zertifiziertem Regiosaatgut). Der Bau eines Fuß/Radweges ist zulässig. Entwicklungsziel sind Grünanlagen, die zwischen Gewerbegebiet und Offenland eine grüne Raumkante bilden und die zudem Wegeverbindungen bereitstellen

Begrünung der Fläche für Versorgungsanlagen/ Abwasserbeseitigung (M2)

Die Grünflächen im Bereich der Fläche für Abwasserbeseitigung (M2) sind ebenfalls als Blumenwiesen mit einem Kräuteranteil von mindestens 50% anzulegen, wobei zertifiziertes Regiosaatgut zu verwenden ist. Eine Gehölzanzpflanzung ist hier voraussichtlich nicht möglich.

Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt mindestens 46 hochstämmige Bäume der festgesetzten Pflanzenauswahlliste anzupflanzen.

Begrünungen privater Grundstücksflächen und Dachbegrünungen

Zur Sicherung der angestrebten ökologischen und gestalterischen Qualität im Baugebiet werden verschiedene Maßnahmen auf den privaten Grundstücken festgesetzt.

Die im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Pro angefangene 150 m² ist mindestens ein Baum der festgesetzten Pflanzenauswahlliste anzupflanzen.

Sofern die Möglichkeit zur Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Gewerbegebiet genutzt wird, sind extensive Dachbegrünungen mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm in einem Flächenverhältnis von 2 : 1 (Fläche Dachbegrünung : Fläche Überschreitung) anzulegen.

Auf privaten ebenerdigen Stellplatzanlagen ist pro sechs angefangene Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der festgesetzten Pflanzenauswahlliste anzupflanzen. Bei Baumpflanzungen ist generell je Einzelbaum eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m² vorzusehen. Zu verwenden ist 3x verpflanzte Ballenware mit einem Stammumfang von mindestens 20 – 25 cm. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Muldenversickerung/Vorgartenbegrünung auf privaten Grundstücksflächen (M 3)

Entlang der öffentlichen Straßen dient jeweils ein 3,00 m breiter Grünstreifen auf den Gewerbegrundstücken der Regenwasserversickerung über Mulden. Diese Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Flächige Befestigungen, z. B. mit Kies, Schotter, Steinmaterial, Pflaster oder wasserundurchlässigem Material, sind nur für die Herstellung von Grundstücksein- und -ausfahrten sowie für Fußwege zulässig.

Pflanzenauswahllisten

Für die vorzunehmenden Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern ist die festgesetzte Pflanzenauswahlliste zu beachten. Die Auswahl der Pflanzen erfolgte streng nach der Düsseldorfer Zukunftsbaumliste 2016) und umfasst dabei Arten der Kategorien 1 und 2 (sog. Zukunftsbäume) und der Wuchsordnungen 1 und 2 (10 – 20 m Höhe). Pyramidenformen und „nicht stadtklimafeste“ Pflanzen sind davon ausdrücklich ausgenommen.

Insektenverträgliche Beleuchtung

Festsetzungen über Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan hinsichtlich des Schutzes von Insekten und deren nachtaktiven Jägern getroffen; dementsprechend sind in den Außenanlagen des Gewerbegebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

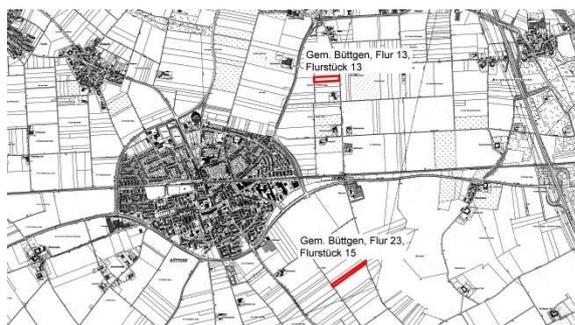
Externer Ausgleich

Insgesamt ist festzustellen, dass mit den festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet die Eingriffe nicht vollständig ausgeglichen werden können. Daher

werden im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan externe Maßnahmen vorgesehen.

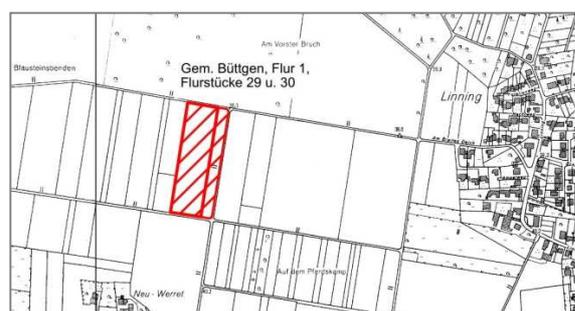
Auf Ackerflächen südlich des Bebauungsplangebietes sollen Ackerrandstreifen (Blüh-, Kraut- oder Brachestreifen) angelegt sowie Ackerflächen extensiviert werden. Diese produktionsintegrierten Maßnahmen dienen primär der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Lebensstätten der eingriffsbetroffenen planungsrelevanten Feldlerche, im Sinne einer Mehrfachfunktionserfüllung ist jedoch auch eine Anrechenbarkeit im Rahmen der Eingriffsregelung gegeben. Die entsprechende Berechnung ergibt, dass die Durchführung der Artenschutzmaßnahmen einem Gegenwert von 44.520 Werteeinheiten entspricht.

Abbildung 19: Lage externe Ausgleichsfläche Artenschutz



Der verbleibende externe Kompensationsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt Kaarst abgegolten. Als Maßnahme des Ökokontos wurde auf ehemaligen Ackerflächen in der Gemarkung Büttgen (Flur 1, Flurstücke 29 und 30) eine Aufforstung standortgerechten Laubwaldes durchgeführt. Die Bilanzierung zu Eingriff und Kompensation ist im Detail dem Umweltbericht zu entnehmen.

Abbildung 20: Lage externe Ausgleichsfläche Ökokonto



4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, wobei sich die Summe der Belastungen aus den einzelnen Verkehrsarten ergibt. Im vorliegenden Schallgutachten wurden zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebietes sowie der näheren Umgebung die im Rahmen der Verkehrsplanung ermittelten Daten für den Prognosefall 2030+ zugrunde gelegt. Dieser Prognosefall beinhaltet die komplette Entwicklung des Gewerbeparks Kaarster Kreuz. Südlich der Neersener Straße (L 390) verläuft die Bahnstrecke der Regionalbahn. Die Verkehrslärmemissionen dieses Schienenwegs werden in der vorliegenden Planung ebenfalls berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen auf, dass an den Baugrenzen innerhalb des Plangebietes an der Hans-Dietrich-Genscher-Straße die Beurteilungsspiegel tags von max. bis zu 67 dB (A) und nachts von bis zu 56 dB (A) erreicht werden. Im zentralen Bereich des Plangebietes liegen die Werte an den Baugrenzen um bis zu 6 dB(A) darunter. Insofern werden die Orientierungswerte, die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 genannt werden, in Teilbereichen des Plangebietes überschritten. Daher muss je nach Belastung für passiven Schallschutz an Neubauten gesorgt werden. Basis hierfür eine Kennzeichnung der lärmbelasteten Bereiche nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1. Überwiegend ist die Kennzeichnung mit dem Lärmpegelbereich IV erforderlich, In straßenzugewandten Bereichen ergeben sich zum Teil die Anforderungen des Lärmpegelbereichs V. Im Lärmpegelbereich IV ist für gewerbliche Nutzungen kein erhöhter Aufwand zur Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile erforderlich. Eingeschränkt gilt dies auch für Fassaden innerhalb des Lärmpegelbereichs V., hier könnten für Büronutzungen ggf. Fenster der Schallschutzklasse III erforderlich werden.

Für das Plangebiet wird entsprechend der gutachtlich ermittelten Lärmpegelbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu treffen sind.



Sollten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe zugeordnet sind, errichtet werden, sind Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten.

Um eine mögliche Überdimensionierung von Schalldämmwerten zu vermeiden wird festgesetzt, dass eine Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall zulässig ist, sofern im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht ist, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung oder Eigenabschirmung der Gebäude die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

Die exakte Festlegung der Anforderungen an die Bauteile erfolgt üblicherweise im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren, da die Bauausführung, Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen.

Kellerabdichtung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass Keller unterhalb der Geländeoberfläche in wasserundurchlässiger Bauweise oder als „Weiße Wanne“ auszuführen sind. Die Festsetzung begründet sich in der planerischen Zielsetzung, potenziellen Gebäudeschäden aufgrund des vergleichsweise hohen Grundwasserstands im Plangebiet vorzubeugen

Metalldacheindeckungen

Als technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Verwendung von unbeschichteten Metalldacheindeckungen nicht zulässig ist.

Die Festsetzung wird unter Umwelt- bzw. Vorsorgeaspekten getroffen, da von nicht beschichteten oder nicht behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dacheindeckungsmaterialien durch Niederschläge und Alterungsprozesse Metall-Ionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen können. Eine Ausschwemmung von Metall-Ionen aus Dacheindeckungen, die in der Folge in das Grundwasser und/ oder das Fließgewässer des nahegelegenen Nordkanals gelangen

könnten, soll durch die Festsetzung verhindert werden.

4.11 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Gestaltungshandbuch erarbeitet, das Empfehlungen zu gebietsprägenden Gestaltungselementen – teilweise mit Fernwirkung wie z. B. Werbeanlagen –, die von den künftigen Bauherren eingehalten werden sollen, beinhaltet. Soweit sich hieraus (auch) planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergibt, werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan konkretisiert.

Mit den nach § 89 Landesbauordnung NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommenen baugestalterischen Regelungen soll die Durchsetzung dieser städtebaulichen Zielvorstellungen unterstützt sowie eine stadt- und landschaftsbildverträgliche Einbettung der Neubauvorhaben in das nachbarschaftliche Umfeld (Büttgen, Landwirtschaftsflächen) gewährleistet werden.

Im Bebauungsplan werden daher Maßgaben zur Gestaltung der Bauvorhaben (Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung), der Werbeanlagen, Grundstückseinfriedungen, Freiflächen und Stellplatzbefestigungen festgesetzt

Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

Generell sollen die Gewerbebauten und auch Verwaltungsgebäude mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern mit einer Neigung bis zu 10 Grad errichtet werden. Diese Festsetzung erfolgt, da die körperhafte Ausprägung der Gebäudekubatur eines der wichtigsten Merkmale an städtebaulichen Gestaltungselementen im neuen Gewerbegebiet sind und hier die Dachformen maßgeblichen Einfluss haben.

Werbeanlagen

Im Bebauungsplan werden Regelungen zur Gestaltung und Größe der Werbeanlagen aufgenommen. Dies dient dazu, eine hohe Gestaltqualität im Gewerbegebiet zu sichern und einem möglichen „Wildwuchs“ von Werbeanlagen entgegenzuwirken



ken. Ziel ist es aus gestalterischer Sicht, Werbeanlagen eher dezent und zurückhaltend zu dimensionieren und zu positionieren. Dies wird mit den getroffenen Festsetzungen planungsrechtlich gestützt.

Grundstückseinfriedungen, Lagerflächen, Abfallsammelbehälter und –plätze, Stellplatzbefestigung

Die privaten Freiflächen bestimmen den Charakter eines Gewerbegebietes. Daher werden im vorliegenden Bebauungsplan Regelungen zu Grundstückseinfriedungen, Lagerflächen und Abfallsammelbehälter sowie zu Stellplatzbefestigungen aufgenommen. Diese Festsetzungen stützen das Motiv eines nachhaltigen, ökologischen und damit auch durchgrüntes Gewerbegebietes. Die Einfriedungen sollen überwiegend mit Hecken, Zäunen und begrünten Zäunen erfolgen. Da eine unnötige Versiegelung generell vermieden werden sollte, wird festgesetzt, dass private Pkw-Stellplätze nur mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind.

Die Gestaltung der privaten Hofflächen und der sonstigen unverbauten Flächen auf den Grundstücken dient den individuellen Bedürfnissen der Nutzer und den Gewerbetreibenden. Gleichwohl sollen die privaten Flächen dem Gestaltungsstandard des Gebietes entsprechen, sodass hierzu Maßgaben für die Gestaltung der Lagerflächen, Abfallsammelbehälter und Abfallplätze aufgenommen werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass mit den im Bebauungsplan aufgenommenen Regelungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 89 BauO NRW zum einen der gestalterische Rahmen für Bauvorhaben vorgegeben wird und zum anderen den Wünschen der Bauherren und Nutzer ausreichend Spielraum und Entfaltungsmöglichkeiten bietet. Unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit und Zumutbarkeit beschränken sich daher diese Regelungen auf das im Interesse der Allgemeinheit erforderliche Maß. Auf die Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs zu diesem Baugebiet wird hingewiesen.

4.12 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler

nach Landesrecht sollen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Aus diesem Grund wird die Lage des Plangebiets unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor der Pisten 05L und 05R) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe im Plangebiet 136 m über Normal-Null (NN). Bauvorhaben, die die nach §§ 12-17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhe überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. sowie genehmigungsfreie Bauvorhaben), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung durch die Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 26, Luftverkehr, die von der Bauherrenschaft einzuholen ist.

4.13 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und mögliche Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

Flächenbilanz

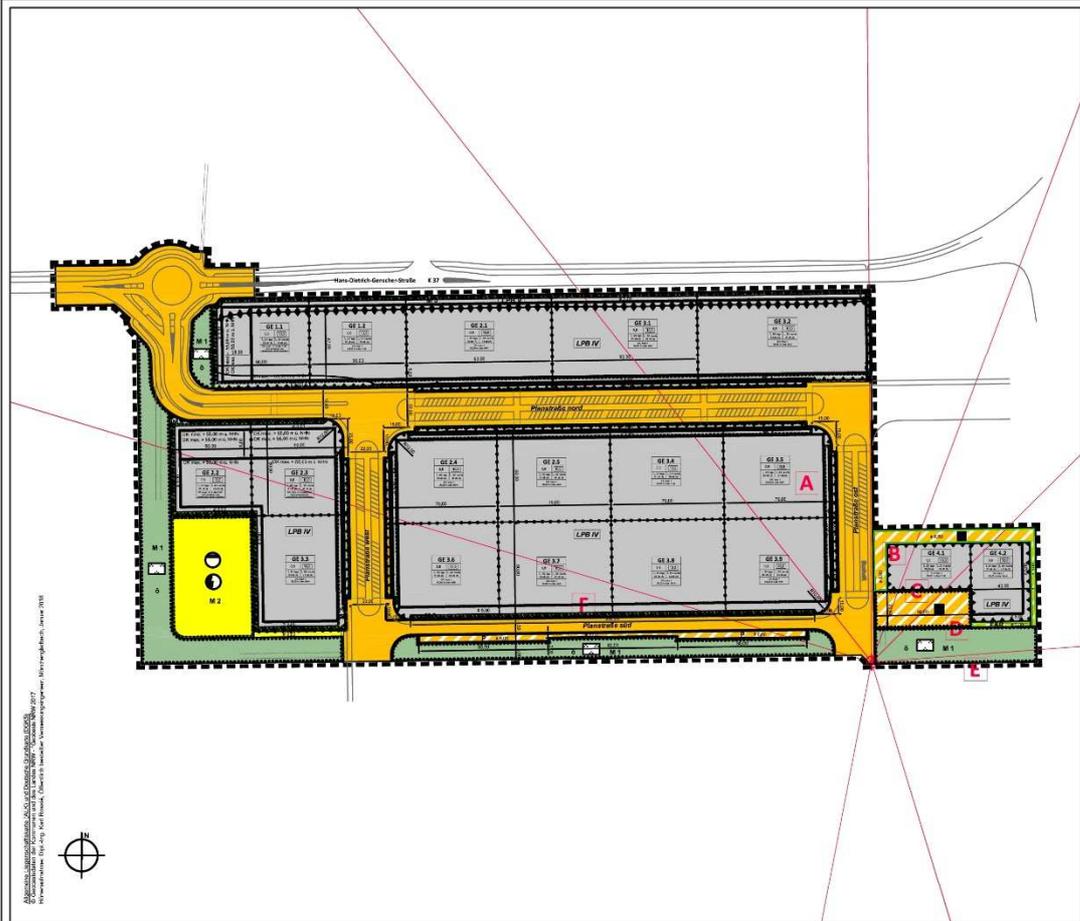
Nutzung	m ²	%-Anteil
Gewerbegebiete (GE1-GE4)	71.343	62
Verkehrsflächen (ö)	28.408	25
Grünflächen (ö) „Park“	11.359	10
Fläche für Entsorgung (Versickerungsbecken)	3.965	3
Geltungsbereich gesamt	115.075	100



Bebauungsplan Nr. 99



Bebauungsplan Nr. 99 "Gewerbegebiet Kaarster Kreuz" - Büttgen



Zeichenerklärung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Altablagungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
- Abwasserbeseitigung (Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) sowie
- Elektrizität (Solarenergiegewinnung)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche, öffentlich (ö)
- Zweckbestimmung:
Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Z.B. M 1a
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (zur Bestimmung der Maßnahmen M 1 - M 3 siehe textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (zur Bestimmung der Maßnahmen M 4 und M 5 siehe textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan)



Sonstige Planzeichen

Mit Gehrecht (G), Fahrrecht (F) und Leitungsrecht (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Begünstigte gemäß Planeintragung

L EK

Festsetzung von Lärmemissionskontingenten für die Tages- und Nachtzeit zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) - (zulässige Lärmemissionskontingente in den einzelnen Teilflächen des Gewerbegebiets siehe zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplans)



Richtungssektoren A - F für die Festsetzung von richtungsbezogenen Zusatzkontingenten L EK z.B. und Bezugspunkt

Bezugspunkt Koordinaten rechts: 32334722
Bezugspunkt Koordinaten links: 5675761
im Koordinatensystem ETRS89/UTM32
(zulässige richtungsbezogene Zusatzkontingente in den einzelnen Richtungssektoren siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Kennzeichnung

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB);



Z.B. LPB IV
Lärmpegelbereich (LPB) (zur Bestimmung der Maßnahmen in den einzelnen LPB siehe textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan)



Sonstige Darstellung - Keine Festsetzung



Straßenquerschnitt - geplant

Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadt Kaarst, Bebauungsplanentwurf November 2019



Übersicht Bebauungsplanunterlagen, Fachgutachten

1. Bebauungsplan Nr. 99 (zeichnerische Darstellung mit planungsrechtlichen Festsetzungen)
Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im November 2019
2. Begründung (Teil 1), Stadt und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln im August 2019
3. Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag einschließlich Maßnahmenkonzept, Planungsbüro Selzner, Neuss im August 2020
4. Fachgutachten und -planungen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung
 - Runge IVP:
Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 99 „Erweiterung Gewerbegebiet“
der Stadt Kaarst, Düsseldorf im März 2019
 - 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:
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 99 „Gewerbegebiet Kaarst“ – Büttgen
der Stadt Kaarst (ACB 0319 - 408292 – 891), Köln im Mai 2019
 - Oliver Tillmanns:
Stadt Kaarst: Bebauungsplan Nr. 99 „Gewerbegebiet Kaarster Kreuz“ - Büttgen,
Ergebnisse faunistischer Erfassungen und Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe II, 16. Mai 2019
 - scheuven + wachten plus Planungsgesellschaft mbH:
Städtebauliches Gestaltungshandbuch Gewerbegebiet Kaarst-Holzbüttgen - KAARSTER KREUZ,
Dortmund im Mai 2019



Abbildungen

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 in grün, langfristige Gewerbeflächenentwicklung in blau	5
Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich der 71. Flächennutzungsplanänderung	5
Abbildung 3: Kreisstraße 37 von Westen nach Osten	6
Abbildung 4: Blick von der Kreisstraße 37 in Richtung Schifferhof, derzeitiger Wirtschaftsweg	6
Abbildung 5: Blick von der Kreisstraße 37 in Richtung Reitanlage Pannenbeckerhof	6
Abbildung 6: Leitbild Kaarster Kreuz und stichpunktartige Leitziele	7
Abbildung 7: Rahmenplanung „Erweiterung Gewerbegebiet“ – Büttgen	8
Abbildung 8: Vorplanung Kreisverkehrsanlage mit Bypass	9
Abbildung 9: Vorplanung Straßenquerschnitt (nördliche, westliche und östliche Planstraße)	11
Abbildung 10: Vorplanung Straßenquerschnitt (südliche Planstraße, unterschiedliche Abschnitte)	11
Abbildung 11: Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 13. April 2018 (Ausschnitt)	15
Abbildung 12: Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst aus dem Jahre 1982 (Darstellungen vor der 71. FNP-Änderung)	15
Abbildung 13: Darstellungen nach der 71. Flächennutzungsplanänderung	15
Abbildung 14: Anlage (Übersichtskarte) zur ordnungsbehördlichen Festsetzung eines Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage Broichhof der Stadtwerke Neuss vom 5. Juni 1998	16
Abbildung 15: ELWAS-WEB LVN (Ausschnitt), Abgrenzung der Wasserschutzzone nach Flurstücksgrenzen im räumlichen Geltungsbereich der 71. FNP-Änderung, Bebauungsplangebiet in grün	16
Abbildung 16: Luftbildauswertung	19
Abbildung 17: Räumkarte	19



Abbildung 18: Planungsrelevante archäologische Elemente	20
Abbildung 19: Lage externe Ausgleichsfläche Artenschutz	38
Abbildung 20: Lage externe Ausgleichsfläche Ökokonto	38



Tabellen

Tabelle 1: Lage und Bezeichnung der Immissionspunkte (IP) und Immissionsrichtwerte	22
Tabelle 2: Emissionskontingente (L_{EK}) tags und nachts in dB (A)/qm	32
Tabelle 3: Zusatzkontingente ($L_{EK\text{ zus.}}$) tags und nachts	32