



Bebauungsplan Nr. 99
„Gewerbegebiet Kaarster Kreuz“
– Büttgen

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Anlass, Ziel und Inhalt der Planung | 2 |
| 1.1 | Anlass und Ziel | 2 |
| 1.2 | Bebauungsplan Nr. 99 | 3 |
| 1.3 | 71. Flächennutzungsplanänderung | 6 |
| 2 | Verfahrensablauf | 7 |
| 2.1 | Übersicht | 7 |
| 2.2 | Scoping zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung | 7 |
| 2.3 | Frühzeitige Beteiligung | 7 |
| 2.4 | (Erste) Öffentliche Auslegung | 8 |
| 2.5 | Erneute öffentliche Auslegung | 9 |
| 3 | Berücksichtigung der Umweltbelange | 11 |
| 3.1 | Umweltprüfung | 11 |
| 3.2 | Planerische Berücksichtigung der Umweltbelange | 12 |
| 4 | Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung | 17 |
| 4.1 | Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange | 17 |
| 4.2 | Öffentlichkeit | 23 |
| 5 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 24 |

1 Anlass, Ziel und Inhalt der Planung

1.1 Anlass und Ziel

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 liegt in räumlicher Nähe zur Anschlussstelle Kaarst der BAB 57/E 31 Köln – Nijmegen, unmittelbar an der östlichen Grenze zum Stadtgebiet von Neuss.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf vom 13. April 2018 ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) für zweckgebundene Nutzungen „Gewerbe“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst ist seit dem Jahre 1982 wirksam und stellte bis zu seiner 71. Änderung im Plangebiet 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. Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne außerdem 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 gewesen wäre, hat der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss (PVA) der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 29.11.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 99 aufzustellen und parallel bzw. zeitlich vorlaufend das Verfahren zur 71. Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

Die FNP-Änderung wurde am 30. September 2019 durch die Bezirksregierung Düsseldorf genehmigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung am 8. November 2019 rechtswirksam geworden.

Durch den verbindlichen Bebauungsplan Nr. 99 werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Gewerbeflächen geschaffen, die für die Stadtentwicklung unver-

zichtbar sind und deren Umsetzung bereits Ziel vorangegangener informeller Planungen der Stadt Kaarst war:

Das Plangebiet ist Teil der Rahmenplanung Gewerbegebiet Kaarster Kreuz (*Rahmenplanung Gewerbegebiet Kaarster Kreuz, Drees + Sommer (2011)*). Der Rat der Stadt Kaarst hat in seiner Sitzung am 17. November 2011 die Rahmenplanung zur Kenntnis genommen und beschlossen, dass die im Rahmenplan definierten Leitziele (siehe S. 62 des Rahmenplans) als allgemeine Vorgaben für die Bauleitplanung zugrunde gelegt werden. Ebenso wurde die Entwicklungskonzeption „Strukturkonzept“ (siehe Anlage 9 des Rahmenplans) als allgemeine Grundlage der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

Die in der Rahmenplanung Gewerbegebiet Kaarster Kreuz sowie die in weiteren informellen Planungen (*Fortschreibung des Fachentwicklungsplans Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen (Teil Einzelhandel) für die Stadt Kaarst (2018)*, *Stadt Kaarst – Steuerungskonzept Vergnügungsstätten (2013)*, *Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept (2016)*) für den Gewerbestandort Kaarster Kreuz verankerte Entwicklungskonzeption setzt die Stadt Kaarst mit darauf aufbauenden städtebaulichen Planungen sowie Bauleitplanungen sukzessive um.

In den Jahren 2011 bis 2013 sind im sogenannten Gewerbegebiet Hüngert I nordöstlich des aktuellen Plangebiets die 66. und 67. Flächennutzungsplanänderung sowie die Bebauungspläne Nr. 93 „Bereich K 37 n – Büttgen“ und Nr. 100 „Verlagerung Ikea“, die jeweils im Parallelverfahren aufgestellt wurden, rechtswirksam geworden. Seit Inbetriebnahme der K 37 n im Jahre 2017 besteht auch die leistungsfähige überörtliche Verkehrserschließung, deren Planung und Errichtung zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens aus dem Gewerbegebiet „Hüngert I“ und dessen aktuell geplanter Erweiterung nach Südwesten („Hüngert II“) sowie des Verlagerungsstandorts des Ikea-Einrichtungshauses erforderlich waren.

Als Vorbereitung für die Erweiterung des Gewerbestandorts nach Südwesten (Hüngert II) und daraus zu entwickelnder Bauleitplanungen (71. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 99) hat die Stadt Kaarst eine vertiefende Rahmenplanung erarbeiten

lassen, die der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss (PVA) in seiner Sitzung am 29. November 2017 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen hat. Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die beabsichtigte nachhaltige und qualitätsvolle Gewerbeflächenentwicklung wurde – begleitend zu den Bauleitplanungen – ein Nachhaltigkeitskonzept erstellt. Zudem wurde ein Gestaltungshandbuch für das neue Gewerbegebiet erarbeitet. Im Zuge der Bauleitplanungen sind eine differenzierte Entwässerungsplanung sowie weitere Fachplanungen und -gutachten erfolgt. Soweit sich hieraus ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf ergab, wurde dieser durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 99 berücksichtigt.

Die bauliche Entwicklung und Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlicher Flächen im Rahmenplangebiet soll in insgesamt drei Entwicklungsstufen vollzogen werden. Der räumliche Geltungsbereich der 71. Flächennutzungsplanänderung umfasst(e) sowohl den Bereich der ersten als auch den der zweiten Entwicklungsstufe im Osten des Rahmenplangebiets. Die dritte Entwicklungsstufe ist im Südwesten des Rahmenplangebiets geplant. Die Gewerbeflächen der letzten Entwicklungsstufe sind für die langfristige Bedarfsdeckung vorgesehen, sodass derzeit noch kein Planungsbedarf für diese Flächen besteht (Gebot der planerischen Zurückhaltung). Für die erste und zweite Stufe sieht die Plangeberin dagegen einen kurz- bis mittelfristigen Bedarf bzw. einen zeitlichen Entwicklungshorizont von zehn bis 15 Jahren. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 erstreckt sich auf die erste Entwicklungsstufe im Nordwesten des geplanten Gewerbebestands und beinhaltet eine Fläche von rund 11,5 ha.

Für die Stadt Kaarst wird ein Gewerbeflächenbedarf von insgesamt ca. 34,5 ha bis zum Jahr 2040 ermittelt. Darin sind – neben der durch die 71. Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich vorbereiteten Gewerbeflächenentwicklung von ca. 25,5 ha – die noch bestehenden Gewerbeflächen-

potenzialflächen im Stadtgebiet enthalten. Da sich der prognostizierte und für die gesamtstädtische Entwicklung wichtige Gewerbeflächenbedarf weder durch Neuausweisung noch durch Umnutzung oder Nachverdichtung geeigneter Flächen an bestehenden Standorten innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs der Stadt Kaarst decken lässt, ist die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet – auch in Anbetracht ihrer hohen Bodengüte – zwingend erforderlich.

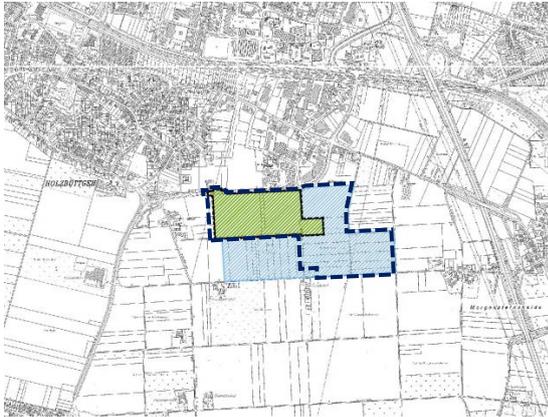
Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 und die 71. Flächennutzungsplanänderung stellen die ersten Schritte der stufenweisen (planungsrechtlichen) Entwicklung des Gewerbeflächenpotenzials südlich der K 37 n dar.

1.2 Bebauungsplan Nr. 99

Das Bebauungsplangebiet erstreckt sich im Osten überwiegend bis zu einem vorhandenen Wirtschaftsweg, der in Nord-Süd-Richtung zwischen der Hans-Dietrich-Genscher-Straße/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 K 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, Grenze des FNP-Plangebiets gestrichelt



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

Nördlich der K 37schließt sich die Bebauung im Ortsteil Holzbüttgen an, die im Nordosten überwiegend durch gewerbliche Nutzungen (Gewerbegebiet Holzbüttgen-Ost) geprägt wird. Nordwestlich des Plangebiets herrscht dagegen überwiegend kleinteilige Wohnbebauung vor. Westlich und südlich außerhalb des Plangebiets liegen, mit jeweils deutlichem räumlichem Abstand zueinander, drei (landwirtschaftliche) Hofanlagen (Hofanlage Bohr mit Hofladen im Westen, Reitanlage Pannenbekerhof im Südwesten und Schifferhof im Südosten). Die Hofanlagen dienen u. a. zu Wohnzwecken. Östlich des Plangebiets liegt in rund 500 m Entfernung die Ortschaft Morgensternsheide auf dem Gebiet der Stadt Neuss.

Tabelle 1: Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 99

| 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 |

1.3 71. Flächennutzungsplanänderung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung kurz- und mittelfristig benötigter Gewerbeflächen durch Aufstellung verbindlicher Bebauungspläne schaffen zu können, war die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Kaarst notwendig.

Entsprechend der planerischen Zielsetzungen wurden für den größten Teil des Plangebiets bisherige „Flächen für Landwirtschaft“ durch die Ausweisung von „Gewerblichen Bauflächen“ (G) als Art der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert.

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

Die Kreisstraße 37 übernimmt eine überörtlich bedeutsame Verkehrsfunktion, die langfristig zu sichern ist und durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt oder verändert werden wird. Dementsprechend wurde der geplante Ausbau einer Kreisverkehrsanlage im Verlauf der zur äußeren verkehrlichen Anbindung des Plangebiets in der 71. FNP-Änderung als „Fläche für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB dargestellt.

Die Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB zur 71. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Kaarster Kreuz“ liegt vor und ist mit amtlicher Bekanntmachung am 8. November 2019 wirksam geworden.

Tabelle 2: Flächenbilanz zur 71. FNP-Änderung

| Nutzung | Fläche in Hektar (ha) ca. |
|---|---------------------------|
| Gewerbliche Bauflächen (G) <i>(davon Entwicklungsstufe 1, Bebauungsplan Nr. 99 im Parallelverfahren ca. 11,5 ha)</i> | 25,5 |
| Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge | 0,2 |
| Grünflächen, Zweckbestimmung „Parkanlage“ | 0,5 |
| Räumlicher Geltungsbereich der 71. FNP-Änderung, gesamt | 26,2 |

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

2 Verfahrensablauf

2.1 Übersicht

| Datum/Zeitraum | Beschlüsse/Verfahrensschritte |
|---|---|
| 29.11.2017 (PVA) | Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB durch den Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Kaarst (PVA) |
| 31.01.2018 | Scoping zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 99 (und der 71. FNP-Änderung im Parallelverfahren) mit planbetroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange |
| 28.11.2018 | Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durch den PVA |
| 28.12.2018 | Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung in der Neuss-Grevenbroicher Zeitung und auf der Homepage der Stadt Kaarst |
| 10.12.2018 - 18.01.2019 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB |
| 07.01.2019 - 18.01.2019 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB |
| 05.06.2019 | Beschluss zur Durchführung der Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durch den PVA |
| 19.06.2019 | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der Neuss-Grevenbroicher Zeitung und auf der Homepage der Stadt Kaarst |
| 26.06.2019 - 02.08.2019 | Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a BauGB (erste öffentliche Auslegung) |
| 19.09.2019 (PVA) 26.09.2019 (Stadtrat) | Abwägung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Belange gem. § 1 (7) BauGB (Frühzeitige Beteiligung und erste Offenlage) |
| 27.11.2019 (PVA) | Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 4a (3) BauGB aufgrund von Änderungen/Ergänzungen nach der (ersten) öffentlichen Auslegung |
| 06.12.2019 | Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung in der Neuss-Grevenbroicher Zeitung und auf der Homepage der Stadt Kaarst, unter Hinweis auf die Beschränkung von Stellungnahmen auf Änderung-/Ergänzungsinhalte |
| 16.12.2019 - 24.01.2020 | Erneute öffentliche Auslegung, gleichzeitige Einholung der Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a BauGB |
| 19.02.2020 (PVA) 07.05.2020 (Rat) | Abwägung der zur erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Belange gem. § 1 (7) BauGB |
| 26.08.2020 (PVA) 24.09.2020 (Stadtrat) | Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Kaarst |
| | Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB |

2.2 Scoping zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Am 31. Januar 2018 hat im Rathaus der Stadt Kaarst, Neumarkt 2, ein Scopingtermin mit den zuständigen Fachbehörden des Rhein-Kreises Neuss und sonstigen von der Bauleitplanung betroffenen Trägern öffentlicher Belange stattgefunden. Das Gespräch diente dazu, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie die Möglichkeiten zur Abschichtung von Inhalten zwischen den Ebenen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung zu klären und um die Vorgaben für die Bauleitplanung aufgrund der von den Teilnehmern und Teilnehmerinnen zu vertretenden Belange zu ermitteln.

Den Teilnehmern und Teilnehmerinnen wurden die Ziele und Geltungsbereiche der Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 99 und 71. Flächennutzungsplanänderung Parallelverfahren) vorgestellt sowie die bis dahin bereits erfolgten Planungsschritte (Vertiefende Rahmenplanung für das Gewerbegebiet Kaarster Kreuz), die geplante zeitliche Abfolge der weiteren Planungsschritte und die projektbeteiligten Fachplanungs- und Beratungsteams. Inhaltliche Schwerpunkte bestanden in den Themen verkehrliche Erschließung, Entwässerung, (Lärm-) Immissionsschutz, Bodendenkmalpflege, Artenschutz, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Wasser- und Bodenschutz sowie Anforderungen an Fachgutachten und -planungen im Zuge der Bauleitplanung.

Die Vorgaben, Hinweise und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bei der Bauleitplanung, im Umweltbericht und in den Fachgutachten berücksichtigt – soweit dies auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (planungsrechtlich) möglich war.

2.3 Frühzeitige Beteiligung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28. Dezember 2018 ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 in Verbindung mit § 4a Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 7. Januar 2019 bis einschließlich 18. Januar 2019 erfolgt.

Der Bebauungsplanvorentwurf konnte während dieser Zeit im Infobüro Planen und Bauen im Rathaus Büttgen, Rathausplatz 23, in 41564 Kaarst,

Zimmer 215, von Montag bis Freitag von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr sowie Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr und nach Vereinbarung von jedermann eingesehen werden. Zusätzlich konnten die vorgenannten Unterlagen im Rathaus Kaarst, Am Neumarkt 2, 41564 Kaarst, während der Öffnungszeiten von Montag bis Freitag von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr sowie Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr eingesehen werden. Im Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung konnten Stellungnahmen zur Planung schriftlich bei der Stadtverwaltung Kaarst im Rathaus Kaarst, Am Neumarkt 2, oder im Rathaus Büttgen, Rathausplatz 23, Zimmer 215, oder zur Niederschrift im Rathaus Büttgen, Rathausplatz 23, Zimmer 215, abgegeben werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt worden und wurden von der Stadt Kaarst mit Schreiben vom 10. Dezember 2018 um Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum 18. Januar 2019 gebeten.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und der Bebauungsplanentwurf waren zeitgleich auch auf den Internetseiten der Stadt Kaarst zugänglich.

2.4 (Erste) Öffentliche Auslegung

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19. Juni 2019 hat die Stadt Kaarst den Bebauungsplanentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a BauGB in der Zeit vom 26. Juni 2019 bis einschließlich 2. August 2019 öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht, die Fachgutachten und -planungen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen konnten während dieser Zeit im Infobüro Planen und Bauen im Rathaus Büttgen, Rathausplatz 23, in 41564 Kaarst, Zimmer 215, von Montag bis Freitag von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr sowie Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr und nach Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

Zusätzlich konnten die vorgenannten Unterlagen im Rathaus Kaarst, Am Neumarkt 2, 41564 Kaarst, während der Öffnungszeiten von Montag bis Freitag von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr sowie Donnerstag

von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr eingesehen werden. Es sind sämtliche Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange öffentlich ausgelegt worden.

Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen zur Planung schriftlich bei der Stadtverwaltung Kaarst im Rathaus Kaarst, Am Neumarkt 2, oder im Rathaus Büttgen, Rathausplatz 23, Zimmer 215, oder zur Niederschrift im Rathaus Büttgen, Rathausplatz 23, Zimmer 215, abgegeben oder übermittelt werden.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung, der Planentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht, die Fachgutachten und -planungen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen waren zeitgleich auch auf den Internetseiten der Stadt Kaarst einzusehen.

In der öffentlichen Bekanntmachung ist gemäß § 4a Abs. 6 BauGB darauf hingewiesen worden, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist. Ebenfalls wurde in der Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Gesetzes über ergänzende Vorschriften zu Rechtsbehelfen in Umweltangelegenheiten nach der EG-Richtlinie 2003/35/EG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz – UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist gleichzeitig mit der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt. Die Stadt Kaarst hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 19. Juni 2019 zur Abgabe ihrer Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum 2. August 2019 aufgefordert.

2.5 Erneute öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan Nr. 99 „Gewerbegebiet Kaarster Kreuz“ –Büttgen– umfasst eine Fläche von rund 11,5 ha und stellt die erste von drei Entwicklungsstufen des Gewerbegebietes Kaarster Kreuz mit einer Gesamtgröße von rund 36 ha dar. Die Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf zur parallel bzw. zeitlich etwas vorlaufenden 71. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Kaarster Kreuz“ ist am 8. November 2019 bekannt gemacht und die FNP-Änderung damit wirksam geworden. Der Bebauungsplan Nr. 99 wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die während der frühzeitigen Beteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung vom 26. Juni 2019 bis einschließlich 2. August 2019 eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 99 haben der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss (PVA) in seiner Sitzung am 19. September 2019 und der Stadtrat in seiner Sitzung am 26. September 2019 gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und die Abwägungsunterlage beschlossen. Der Bebauungsplan hatte nach der ersten Offenlage bis dahin noch keine Änderung erfahren.

Parallel zu der Bauleitplanung hatte sich im Herbst 2019 das Interesse eines Großunternehmens konkretisiert, einen großen Teil der geplanten Gewerbeflächen im Bebauungsplangebiet Nr. 99 zu erwerben. Von der Ansiedlung dieses Unternehmens erwartet die Stadt Kaarst bedeutende Impulse für die weitere hochwertige Entwicklung des neuen Gewerbestandorts „Kaarster Kreuz“ – sowohl aus städtebaulicher als auch aus wirtschaftspolitischer Sicht. Als Voraussetzung für die Umsetzbarkeit des Planvorhabens waren die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 99 in Teilflächen anzupassen.

Dazu gehörten Regelungen über die zulässige Höhe von Gebäuden sowie die Höhe der durch die Technik bedingten und genutzten Aufbauten.

Diese Änderungen der Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen die Realisierung des Planvorhabens, ohne dabei die grundsätzliche Idee des städtebaulichen Entwurfs in Frage zu stellen.

Gleichzeitig sollte für eine bestehende unterirdische Leitungstrasse der Westnetz GmbH am nord-östlichen Rand des Plangebiets im Bereich des derzeitigen Wirtschaftswegs ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert werden.

Da durch die genannten Änderungen die Grundzüge der Planung betroffen wurden, war gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB notwendig geworden.

Um das geplante Vorhaben zu ermöglichen, hat der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Kaarst (PVA) in seiner Sitzung am 27. November 2019 deshalb die erneute Offenlage beschlossen und gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 und 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den gekennzeichneten geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Der Beschluss beinhaltet außerdem, dass die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kaarst am 6. Dezember 2019 hat die Stadt Kaarst den geänderten Bebauungsplanentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a BauGB in der Zeit vom 16. Dezember 2019 bis einschließlich 24. Januar 2020 erneut öffentlich ausgelegt.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht, die Fachgutachten und -planungen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen konnten während dieser Zeit im Infobüro Planen und Bauen im Rathaus Büttgen, Rathausplatz 23, in 41564 Kaarst, Zimmer 215, von Montag bis Freitag von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr sowie Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr und nach Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

Zusätzlich konnten die vorgenannten Unterlagen im Rathaus Kaarst, Am Neumarkt 2, 41564 Kaarst, während der Öffnungszeiten von Montag bis Freitag von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr sowie Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr eingesehen werden.

Im Zeitraum der erneuten öffentlichen Auslegung konnten Stellungnahmen zur Planung schriftlich bei der Stadtverwaltung Kaarst im Rathaus Kaarst, Am Neumarkt 2, oder im Rathaus Büttgen, Rathausplatz 23, Zimmer 215, oder zur Niederschrift im Rathaus Büttgen, Rathausplatz 23, Zimmer 215, abgegeben oder übermittelt werden.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung, der Planentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht, die Fachgutachten und -planungen im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen waren zeitgleich auch auf den Internetseiten der Stadt Kaarst einzusehen. In der öffentlichen Bekanntmachung ist gemäß § 4a Abs. 6 BauGB darauf hingewiesen worden, dass

- Stellungnahmen nur zu den gekennzeichneten geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können,
- Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist und dass
- die Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Gesetzes über ergänzende Vorschriften zu Rechtsbehelfen in Umweltangelegenheiten nach der EG-Richtlinie 2003/35/EG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz – UmwRG) in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist gleichzeitig mit der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt. Die Stadt Kaarst hat die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16. Dezember 2019 zur Abgabe ihrer Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum 24. Januar 2020 aufgefordert.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan Nr. 99 werden Gewerbebebietsflächen in einem Umfang von insgesamt rund 7,1 ha, ca. 2,8 ha Verkehrsflächen und ca. 0,4 ha Flächen für Versorgungsanlagen im bisherigen Außenbereich i. S. v. § 35 BauGB festgesetzt. Einen Flächenanteil von etwa 10 % (ca. 1,1 ha) des Plangebiets setzt der Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen fest.

Tabelle 3: Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 99

| 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 |

Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Als Ergebnis der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 99 sind mit Umsetzung der Planung zusammenfassend lediglich bezüglich des Schutzguts Boden erhebliche Auswirkungen zu erwarten:

Die mit der Planung verbundene zusätzliche Versiegelung betrifft bei Ausnutzung aller planungsrechtlichen Möglichkeiten eine Gesamtfläche von bis zu 8,4 ha, was einem Flächenanteil von etwa 73 % entspricht (Schutzgut Boden). Betroffen ist ein Boden, der wegen seiner Fruchtbarkeit sowie auch wegen seiner Bedeutung für das Mikroklima als sehr schutzwürdig zu bewerten ist. Eine Minderung von Beeinträchtigungen ist lediglich über verschiedene Schutzmaßnahmen zu erreichen, etwa der Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen im Bereich künftiger Grünanlagen sowie über fachgerechten Umgang mit anfallendem Bodenmaterial.

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

- Das Plangebiet ist mit seinen Ackerflächen Teil der Offenlandschaft südlich von Holzbüttgen. Durch die Bebauung gehen – vor allem auch in Kumulation mit den benachbarten Gewerbegebieten – klimawirksame Freiflächen verloren (Schutzgut Klima). Wohnnutzungen sind dabei jedoch nur in untergeordnetem Maße betroffen, die im Gunstbereich liegenden Flächen Holzbüttgens sind im Flächennutzungsplan durchweg als Gewerbegebiet gekennzeichnet.
- Im Bereich des geplanten Kreisverkehrs ist es unvermeidbar, etwa zehn Bäume einer geschützten Lindenallee sowie verschiedene Gehölze einer Grünanlage zu roden (Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt). Besonders alte oder aus anderen Gründen besonders wertvolle Einzelgehölze kommen dabei jedoch nicht vor (BHD max. 32 cm).
- Die Planung bedingt das Vordringen großer Baukörper in die freie Landschaft südlich von Holzbüttgen (Schutzgut Landschaft/Ortsbild). Durch Festsetzung maximaler Bauhöhen erfolgt eine Beschränkung der Fernwirkung des Eingriffs. Über eine Eingrünung entlang der West- und Südgrenze wird zudem eine verträglichere Einbindung in das Landschaftsbild angestrebt (12 – 20 m breite Grünstreifen mit Zweckbestimmung Parkanlage).

Schließlich sind folgende Auswirkungen geringer Erheblichkeit anzusprechen:

- Die Planung bedingt einen Verlust von Ackerflächen mit Bedeutung als Lebensraum für verschiedene Offenlandarten (Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt). Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung handelt es sich bei den Ackerflächen jedoch um relativ arten- und strukturarme Ausprägungen. Die südlich des Plangebiets als Artenschutzmaßnahme für die Feldlerche geplante Aufwertung von Acker wird im Übrigen auch den anderen betroffenen Offenlandarten zu Gute kommen.

- Die Planung sieht die Etablierung von Gewerbeflächen in der Nähe schutzbedürftiger Wohnnutzungen vor (Schutzgut Mensch). Über eine im Bebauungsplan festgesetzte Kontingentierung zulässiger Lärmemissionen wird die Verträglichkeit mit diesen Nutzungen gemäß TA Lärm vorbereitet, die konkrete Steuerung erfolgt dann auf Genehmigungsebene.
- Die mit der Planung verbundene Versiegelung hat auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Eine Minderung erfolgt über ein Entwässerungskonzept, das eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser im Plangebiet vorsieht (Schutzgut Wasser).
- Nach den Ergebnissen der archäologischen Prospektion beansprucht die Planung Flächen eines metallzeitlichen Siedlungsplatzes. Aufgrund des schlechten Erhaltungszustands der Befunde besteht jedoch keine Notwendigkeit für weitergehende archäologische Maßnahmen (Schutzgut Kulturgüter).

Hinsichtlich der Artenschutzbelange ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht worden, ob mit dem Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte einhergehen könnten (TILLMANN 2019). Die Bestandsaufnahme ergab dabei, dass die Feldlerche die einzige planungsrelevante Art ist, die auch innerhalb des Vorhabenbereichs Fortpflanzungs- und Ruhestätten nutzt. Für den Verlust von insgesamt drei Feldlerchenrevieren werden aufwertende Maßnahmen auf südlich des Plangebiets gelegenen Ackerflächen in einem Umfang von insgesamt ca. 1,5 ha erfolgen. Dazu dienen zwei im städtischen Besitz befindliche Flurstücke. Es ist vorgesehen, dort vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Gestalt produktionsintegrierter Maßnahmen (PIK-Maßnahmen) durchzuführen, über die bisher intensiv genutzter Acker in Artenschutzacker umgewandelt wird.

Die Eingriffsbilanzierung wurde in Anlehnung an die 'Arbeitshilfe für die Bauleitplanung' als Vorher-Nachher-Bilanzierung (MSWKS & MUNLV 2001) vorgenommen, die Bewertung der Biotoptypen ist nach der Methode "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (LANUV NRW 2008) erfolgt. Es resultierte ein Wertedefizit von 88.372 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit wird teilweise über die CEF-Maßnahmen für

die Feldlerche ausgeglichen, da für die geplanten Aufwertungsmaßnahmen im Sinne einer Mehrfachfunktionserfüllung auch eine Anrechenbarkeit im Rahmen der Eingriffsregelung gegeben ist.

Das verbleibende Defizit von 43.852 Biotopwertpunkten wird über eine Aufforstungsmaßnahme des kommunalen Ökokontos kompensiert (Gesamtgröße 1,1 ha; Gemarkung Büttgen: Flur 1, Flurstücke 29 tlw. und 30 tlw.). Die Aufforstung wurde in der Pflanzperiode 2018/2019 bereits umgesetzt und ist Konsequenz der kommunalen Zielsetzung, in einem insgesamt sehr waldarmen Raum zur Vergrößerung von Waldflächen beizutragen. Die Maßnahme dient dabei vornehmlich dem Schutzgutkomplex Biotope/Fauna/Biologische Vielfalt, des Weiteren werden über eine Aufforstung von Acker auch die Bodenfunktionen gestärkt.

3.2 Planerische Berücksichtigung der Umweltbelange

Planerisch sind die Auswirkungen auf die Umwelt und ihre einzelnen Schutzgüter im Bebauungsplan Nr. 99 durch folgende zentrale Regelungsinhalte berücksichtigt worden:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Immissionsschutz
- Bodendenkmalschutz
- Erschließungsmaßnahmen, Entwässerung, Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Pflanz- und Kompensationsmaßnahmen)
- (einzelne) Gestaltungsmaßnahmen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für den Planstandort setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest. Das festgesetzte Gewerbegebiet wird 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 BauNVO 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, unter Berücksichtigung der Schutzansprüche vorhandener (Wohn-) Nutzungen im Plangebietsumfeld, einen nachhaltigen Gewerbebestandort zu entwickeln. Der Charakter bzw. die Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO bleibt dabei gewahrt.

Immissionsschutz

Die Gliederung des Gewerbegebiets in die Teilflächen GE 1.1 bis GE 4.2 berücksichtigt die vorliegenden Abstände zu den Wohnbereichen. Die Zulässigkeit der Nutzung orientiert sich nach der Abstandsliste des o. g. Abstandserlasses.

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

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

Zur planerisch gebotenen Konfliktbewältigung ist zu dem Bebauungsplan Nr. 99 eine detaillierte schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die zu erwartenden Lärmimmissionen durch den geplanten Gewerbebestandort durchgeführt worden. Die Untersuchungsergebnisse und die daraus resultierenden Maßnahmen sind in die Umweltprüfung

eingeflossen und bei den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 99 berücksichtigt worden. Zur Vermeidung von immissionschutzrechtlichen Konflikten setzt der Bebauungsplan Nr. 99 dementsprechend zulässige Emissionskontingente (LEK) nach der DIN 45691 unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung fest. Auf diese Weise können die Anforderungen an neue Anlagen frühzeitig ermittelt und in der Planung berücksichtigt werden.

„Störfällebetriebe“

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.

Bodendenkmalpflege

Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes nach § 1 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben nach § 11 DSchG NW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Diese Vorschriften gelten unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW).

Da mit dem Ergebnis der seinerzeit laufenden archäologischen Bodenprospektion erst nach Beginn der ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu rechnen war, wurde seinerzeit im Bebauungsplan Nr. 99 von der in § 9 Abs. 2 BauGB verankerten Festsetzungsmöglichkeit Gebrauch gemacht. Durch die bedingte Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände wäre die Umsetzung von Nutzungen, Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie von Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, die mit Erdeingriffen verbunden sind, bis zum Zeitpunkt der Freigabe durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland und bis zum Zeitpunkt der Sicherung möglicherweise vorhandener Bodendenkmäler im Bebauungsplangebiet unzulässig gewesen.

Durch die Festsetzung sollte eine Schädigung oder der Verlust von potenziell bodendenkmalpflegerisch wertvollen Funden vermieden werden. Als Folgenutzung waren jene nach den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 99 zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Mittlerweile sind die Ermittlungen des tatsächlichen archäologischen Sachstands weiter gediehen. So wurden im Laufe des Verfahrens drei Erweiterungen der im Rahmen der Prospektion angelegten Sondagen vorgeschlagen, die im Januar 2020 geöffnet werden konnten. Aufgrund der sich daraus ergebenden Befundlage hat das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland bestimmt, dass nunmehr keine weiteren archäologischen Maßnahmen notwendig sind. Die vorab beschriebene bestimmte Festsetzung ist somit nicht mehr notwendig und wurde zum Satzungsbeschluss gestrichen.

Effiziente Ausnutzbarkeit, sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch zulässige Höhen über Normalhöhennull NHN in Kombination mit Grundflächenzahlen (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt. 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. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (unter Berücksichtigung von Dachbegrünungsmaßnahmen für eine erhöhte Ausnutzbarkeit von Grundstücksflächen) sowie der großzügig festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen wird gleichzeitig dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt.

Verkehrliche Erschließung unter besonderer Berücksichtigung nicht-motorisierter Verkehrsarten

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebiets ist über eine insgesamt 22,00 m breite Planstraße vorgesehen, die über einen Kreisverkehr an die

Hans-Dietrich-Genscher-Straße (K 37) anbindet. Neben den Fahrbahnen nimmt der öffentliche Straßenraum jeweils einen vom motorisierten Verkehr weitestgehend unbeeinträchtigten, mittig geführten Fuß- und Radweg auf sowie Kfz-Stellplätze. Im östlichen Plangebietsteil ist ein verkehrsberuhigter Bereich (langfristig zentraler Platz) festgesetzt. Als Verbindung entlang des südlichen Grünzugs ist außerdem ein selbständig geführter Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser dient als Verknüpfung zwischen der Platzfläche und der späteren Erschließungsstraße für die neuen, östlichen Baugebiete (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 99).

Nachhaltige Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Die notwendige Versorgungsinfrastruktur im Plangebiet ist erstmalig herzustellen und wird im Zuge der Planumsetzung entsprechend der gewerblichen Anforderungen ausgelegt. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann mit Anschluss an die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sichergestellt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen möglichen Umsetzungen von alternativen Energieversorgungssystemen wie Blockheizkraftwerk und Solarenergienutzung nicht entgegen.

Im südwestlichen Plangebietsteil ist eine 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. Als weitere Option soll diese Fläche auch zur aktiven Solarenergiegewinnung genutzt werden können.

Ökologische und soziale Nachhaltigkeit durch kompakte Grün- und Freiflächen

Im Bebauungsplan werden die geplanten öffentlichen Grünflächen mit ihrer Zweckbestimmung „Parkanlage“ räumlich festgesetzt. Planerische Zielsetzung ist es, durch Schaffung einer zusammenhängenden Grünfläche Aufenthaltsqualität und Erholungsmöglichkeiten für die Beschäftigten

und Betreiber im Gewerbegebiet zu schaffen und so auch 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.

Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, Eingriff und Ausgleich

Zu dem Bebauungsplan Nr. 99 ist ein Umweltbericht erarbeitet worden. Die Auswirkungen der Planungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden darin erfasst und dargestellt.

Der Umweltbericht enthält zudem die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zur vorliegenden Planung. Diese dient der Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sind demnach zu vermeiden und/oder auszugleichen oder zu ersetzen.

Die im Umweltbericht dargestellten grünordnerischen 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 Gewerbestandort. 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 entlang West- und Südgrenze (M1)
- Begrünung der Fläche für Versorgungsanlagen/Abwasserbeseitigung (M2)
- Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen

- Begrünung privater Grundstücksflächen und ggf. Dachbegrünung
- Muldenversickerung/Vorgartenbegrünung auf privaten Grundstücksflächen (M 3)
- Insektenverträgliche Beleuchtung

Da der Eingriff durch Maßnahmen im Plangebiet nur teilweise kompensiert werden kann, erfolgt zusätzlich ein externer Ausgleich (vgl. Kap. 3.1). Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG

Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) trifft der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich

- Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen
- Kellerabdichtung (zum Schutz vor eindringendem Grundwasser)
- (Ausschluss von) Metalldacheindeckungen zur Vermeidung der Gefahr einer Auswaschung von Metallionen und deren Eintrag in das Grundwasser)

Gestaltungsvorschriften mit umweltbezogener Wirksamkeit

Der Bebauungsplan trifft im Sinne einer ansprechenden (baulichen) Gestaltung sowie von Nachhaltigkeit und Umweltrelevanz, außerdem örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018). Hierzu gehören Regelungen hinsichtlich:

- Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung
- Werbeanlagen
- Grundstückseinfriedungen
- Lagerflächen, Abfallsammelbehältern und -plätzen
- Stellplatzbefestigung

Hinweise auf Vorgaben nach anderen rechtlichen Bestimmungen

Auf Vorgaben, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt sind, wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die Hinweise dienen dazu, Eigentü-

mer, 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.

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden ausgewertet und – soweit dies im Rahmen des Bauleitplanverfahrens möglich war – bei der Bauungsplanaufstellung berücksichtigt bzw. in die Planbegründung aufgenommen. Im Einzelnen kann dies dem entsprechenden Abwägungsprotokoll entnommen werden.

Von Bürgerinnen und Bürgern ist (nur) im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung bzw. Beteiligung gemäß §§ 3, 4 i. V. m. § 4a BauGB ein Schreiben eingegangen. Die abwägungsrelevanten Inhalte der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Aufstellungsverfahren wie folgt berücksichtigt:

4.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Bezirksregierung Düsseldorf (Dezernate 25, 26, 33, 35, 51, 52, 53, 54), Schreiben vom 23.01.2020, 30.07.2019 und 18.01.2019 (sowie Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdiensts (KBD) vom 17.07.2018)

Hinweis auf die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zur Rahmenplanung Hüngert II in Kaarst (Prognose 2030) bzw. eine zu erwartende (schlechte) Qualitätsstufe F (mit sehr langen Wartezeiten) für den Knoten AS Büttgen/L 381 in der Knotenstromprognose. Forderung aus verkehrstechnischer Sicht, einen Rückstau im Bereich der Anschlussstelle Büttgen (BAB 57) in jedem Fall durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch Anpassung der LSA-Schaltungen) zu vermeiden: Den Anregungen wurde teilweise gefolgt. Im März 2017 wurde von dem Verkehrsplanungsbüro Runge IVP eine Verkehrsuntersuchung zur Rahmenplanung Hüngert II vorgelegt, deren Flächen- und Nutzungsentwicklung über das Bebauungsplangebiet Nr. 99 der Stadt Kaarst hinausgeht. Die Leistungsfähigkeiten und Verkehrsqualitäten wurden für einen Normalwerktag im Prognosejahr 2030 berechnet.

Für die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde des Verkehrsaufkommens ergeben sich demnach überwiegend gute bis ausreichende Ver-

kehrsqualitäten, insbesondere im Zuge der K 37 und der L 390. Für die L 381 ergeben sich für die westliche Teilanschlussstelle „Büttgen“ an der L 381 nur ungenügende Verkehrsqualitäten der Stufe F, die allerdings bereits zum Zeitpunkt der Analyse bestehen. Für den Knotenpunkt L 381/K 37 werden Empfehlungen gegeben, wie insbesondere durch Änderungen im Signalprogramm und möglicherweise durch einen begrenzten Ausbau befriedigende Verkehrsqualitäten der Stufe C erreichbar sind. Ergänzend wurden im September 2018 Verkehrszählungen an allen relevanten Knotenpunkten im Untersuchungsstraßennetz durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die Verkehrsmengenentwicklung auf der K 37 und der L 390 – trotz der Verlagerung des Möbelhauses IKEA an die K 37 n– unterhalb der Analysewerte des Jahres 2009 liegen. Eine Verkehrszunahme hat die L 381 zu verzeichnen, die durch zusätzlichen regionalen Verkehr (u. a. Neuss, Mönchengladbach, Korschenbroich, Kaarst) hervorgerufen wird. Die L 381, die mit der Anschlussstelle „Büttgen“ an die A 57 anschließt, weist einen großen regionalen Einzugsbereich auf und nimmt unter anderem Kfz-Verkehr aus den Städten Neuss, Kaarst, Korschenbroich und Mönchengladbach auf. Aktuelle Verkehrszählungen aus dem Jahr 2018 zeigen, dass die Verkehrsstärke gegenüber früheren Jahren zugenommen hat. Da gleichzeitig die Verkehrsmenge auf der K 37 zurückgegangen ist, sind die Zunahmen nicht durch den Neubau der K 37 n und die Nutzungsentwicklungen im Osten von Kaarst erklärbar, sondern eher mit einer Attraktivitätserhöhung der Autobahn (nach deren Ausbau) und der L 381 als regionaler Zulaufstrecke.

Unabhängig von den zukünftigen Entwicklungen durch den Bebauungsplan Nr. 99 der Stadt Kaarst sind Maßnahmen zur Ertüchtigung der Autobahnanschlussstelle Büttgen erforderlich. Eine Datenevaluierung ist bereits durchgeführt worden und wurde mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Mönchengladbach, abgestimmt.

Hinweis auf die Lage des Plangebiets im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, Anflugsektor der Pisten 05L und 05R, sowie die zustimmungsfreie Höhe bis 136 m (Dez. 26): Die Lage des Plangebiets im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf sowie die zustim-

mungsfreie Höhe wurden nachrichtlich (textlich) in den Bebauungsplan Nr. 99 übernommen und die Anregung des Dezernats 26 – Luftverkehr der Bezirksregierung Düsseldorf damit berücksichtigt.

Aufforderung, das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Pulheim und des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen, Denkmalangelegenheiten (Dez. 35): Die LVR-Ämter für Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege im Rheinland wurden am Aufstellungsverfahren beteiligt. Im Bebauungsplan Nr. 99 wird von der in § 9 Abs. 2 BauGB verankerten Festsetzungsmöglichkeit Gebrauch gemacht. Durch die bedingte Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände wird die Umsetzung von Nutzungen, Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie von Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, die mit Erd Eingriffen verbunden sind, bis zum Zeitpunkt der Freigabe durch das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland und bis zum Zeitpunkt der Sicherung möglicherweise vorhandener Bodendenkmäler im Bebauungsplangebiet unzulässig sein. Durch die Festsetzung wird eine Schädigung oder der Verlust von potenziell bodendenkmalpflegerisch wertvollen Funden vermieden.

Hinweis auf die Beachtung des passiv planerischen Störfallschutzes (Dez. 53.1): Der passiv planerische Störfallschutz findet im Bebauungsplan Nr. 99 Berücksichtigung: Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, werden im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen. Die Anregung hat damit Berücksichtigung im Bebauungsplan gefunden.

Hinweis/Bedenken, dass das Regenüberlaufbecken (RÜB) 07 Weckenhofstraße der Stadt Kaarst nicht dem gemäß § 60 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geforderten Stand der Technik entspricht und auf das Fehlen einer gültigen wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von nicht behandelungspflichtigem Mischwasser in den Nordkanal. (Dez. 54): Das Plangebiet wird in das RÜB 02 Marienplatz entwässern und nicht in das RÜB 07 Weckenhofstraße. Die Aussagen der Bezirksregierung Düsseldorf gründen daher im Weiteren auf

einer falschen Annahme. Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet wird der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreis Neuss zur wasserrechtlichen Prüfung vorgelegt. Den Bedenken wurde daher nicht gefolgt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Luftbildauswertung und Empfehlungen des Kampfmittelbeseitigungsdiensts (KBD): Das Ergebnis der Luftbildauswertung und der durchgeführten Kampfmitteluntersuchung des KBD (*dokumentiert im vorläufigen Abschlussbericht des KBD in der Mitteilung vom 17.07.2018*) wurden durch entsprechende Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3 (Schreiben vom 18.12.2019, 25.06.2019 und 18.12.2018)

Hinweis, dass bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten (dürfen): In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen und die Anregung damit berücksichtigt.

DB Energie GmbH, Regionalbereich West, Schreiben vom 18.12.2019, 04.07.2019 und 11.12.2018

Hinweis auf die Trasse der 110-kv-Hochspannungsfreileitung im südöstlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs der 71. FNP-Änderung im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung: Die Hinweise der DB Energie GmbH berührten weder das Verfahren noch die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 99 und wurden zur Kenntnis genommen.

Ertfverband, Schreiben vom 02.08.2019 und 16.01.2019

Hinweis, dass im Plangebiet flurnahe Grundwasserstände auftreten können und dass bei einer Versickerung die höchsten gemessenen Grundwasserstände zu beachten sind: In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis bezüglich potenziell hoher Grundwasserstände im Plangebiet aufgenommen und damit die Stellungnahme des Ertfverbands berücksichtigt. Die Angaben des Ertfverbands wurden außerdem im Entwässerungskonzept für das Plangebiet berücksichtigt.

Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 17.01.2019

Auf die Lage des Plangebiets in der Erdbebenzone 1, geologische Untergrundklasse T sowie auf die empfohlene Baugrunduntersuchung wird im Bebauungsplan hingewiesen und entsprechende Hinweise des Geologischen Diensts NRW damit berücksichtigt.

Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis Neuss, Schreiben vom 25.06.2019

Die Hinweise und Empfehlungen der Kreispolizeibehörde bezüglich Gefahrenanalyse, Gestaltung und Pflege des Umfelds, Bepflanzung, Verkehrswege, Gebäude, Verkehrsunfallprävention und Einbruchschutz beziehen sich auf die Planverwirklichung und wurden in der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 99 zur Kenntnis genommen.

Kreiswerke Grevenbroich (Trassenanzeige), Schreiben vom 10.07.2019 und 10.01.2019

Hinweis auf die zu berücksichtigenden Belange der Trinkwasserversorgung und das Vorgehen bei der Erschließungsplanung und -herstellung: Die in der Stellungnahme der Kreiswerke Grevenbroich angesprochenen Maßnahmen betreffen die Umsetzung der Bauleitplanung bzw. die Herstellung der geplanten Kreisverkehrsanlage im Bereich der K 37 und berührt nicht unmittelbar die Inhalte und das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 99. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird im Zuge der Planverwirklichung gefolgt.

Landesbetrieb Straßen NRW, Autobahnniederlassung Krefeld, Schreiben vom 31.07.2019 und 17.01.2019 sowie Landesbetrieb Straßen NRW, Regionalniederlassung Niederrhein, Schreiben vom 24.06.2019, 10.01.2019 und 13.05.2019

Es bestanden Bedenken, dass die Verkehre im Umfeld der geplanten Gewerbegebietsentwicklung und an der Anschlussstelle der BAB 57 leistungsfähig abgewickelt werden können. Der Landesbetrieb Straßen NRW hat die Stadt Kaarst darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanaufstellung im Wissen der dargestellten Defizite durchgeführt würde. Ferner ist zu beachten, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder

passiven Lärmschutz oder ggf. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können.

Die Stadt Kaarst hat den Bebauungsplan Nr. 99 (und die 71. FNP-Änderung im Parallelverfahren) aus folgenden Gründen in Kenntnis der verkehrlichen Situation im übergeordneten Straßennetz aufgestellt:

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

Laut Verkehrsgutachten zur Bauleitplanung lassen sich die zu erwartenden Verkehre, an den im Umfeld der geplanten Gebietsentwicklung liegenden Knotenpunkten (KP) bis auf eine Ausnahme mit einer mindestens ausreichenden Verkehrsqualität abwickeln. Maßnahmen zur Ertüchtigung der Autobahnanschlussstelle Büttgen sind nach Auffassung der Stadt Kaarst unabhängig von den zukünftigen Entwicklungen, die mit der Umsetzung der Bauleitplanung verbunden sein werden, erforderlich.

Die bereits heute bestehende geringe Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts (KP) BAB 57/L 381 wird nach Auffassung der Plangeberin nicht erst oder allein durch die Planungen der Stadt Kaarst verursacht. Zudem befindet sich der KP in der Baulast des Landes und nicht auf dem Gebiet der Stadt Kaarst. Eine begründete Kostenbeteiligung der Stadt Kaarst für den KP ist daher nicht erkennbar. Für die Ertüchtigung der KP auf Kaarster Stadtgebiet sind bereits erste Gespräche mit dem Landesbetrieb Straßen NRW, Regionalniederlassung Niederrhein, geführt worden. Hier ist eine Vereinbarung zu schließen, die inhaltlich noch abzustimmen

ist. Die Stadt Kaarst wird hierzu die weitere Abstimmung mit dem Straßenbaulasträger vornehmen.

Die Hinweise des Landesbetriebs wurden zur Kenntnis genommen. Der Anregung, ggf. notwendige Ertüchtigungsmaßnahmen im übergeordneten Verkehrsnetz mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abzustimmen, wurde gefolgt. Die Anregung, die Lage externer Ausgleichsmaßnahmen mitzuteilen, wird berücksichtigt. Die Immissionsvorbelastung des Plangebiets wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet. Darüber hinaus sind die grundsätzlichen Festlegungen und Belange der Straßenbauverwaltung zu beachten. Der Landesbetrieb Straßen NRW weist ausdrücklich darauf hin, dass die Bauleitplanung in Kenntnis der in räumlicher Nähe vorhandenen Autobahn 57 und deren negativen Auswirkungen erfolgt und dass gegenüber der Straßenbauverwaltung weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden können. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Kreis Neuss, Schreiben vom 15.07.2019 und 07.01.2019 (sowie 02.10.2018)

Die Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Kreis Neuss äußerte aus folgenden Gründen erhebliche Bedenken:

- Verlust bisher landwirtschaftlich genutzter Böden mit hoher Bodengüte
- Befürchtung von Beeinträchtigungen verschiedener landwirtschaftlicher Betriebe im Umfeld des Plangebiets

Sie forderte, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bei der Deckung von Ausgleichserfordernissen landwirtschaftliche Flächen zu „schonen“. Die Hinweise der Landwirtschaftskammer wurden zur Kenntnis genommen. Den Bedenken wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Bis auf sehr wenige private städtische Gewerbeflächen sind inzwischen alle gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet belegt. Da sich der für die gesamtstädtische Entwicklung wichtige, prognostizierte Gewerbeflächenbedarf von 34,5 ha bis zum Jahr

2040 weder durch Neuausweisung noch durch Umnutzung oder Nachverdichtung geeigneter Flächen an bestehenden Standorten innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs der Stadt Kaarst decken lässt, ist die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet – auch in Anbetracht ihrer hohen Bodengüte – zwingend erforderlich.

Das Plangebiet erstreckt sich auf Flächen, die sich im Besitz der Stadt Kaarst befinden. Frühere Pachtverträge wurden zum Jahresende 2019 aufgekündigt. Betroffene Landwirte haben eigene Grundstücksflächen freiwillig veräußert bzw. Ersatzflächen erhalten. Somit ist nicht zu befürchten, dass die Planrealisierung zur Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebs führt.

Eingriff und Ausgleichserfordernis wurden im Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Fachbeitrag zum Bebauungsplan bilanziert. Die Maßnahmenkonzeption wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 99 dargelegt, der Gegenstand der öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplans war. Ein Teil des Ausgleichs wird über produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PiK) geleistet (Zielart Feldlerche), der übrige Teil wird über das Ökokonto der Stadt Kaarst abgewickelt. Durch die PiK-Maßnahmen kann es, abhängig vom Maßnahmentyp (z. B. Anlage von Blühstreifen), zu einer Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung kommen. Eine irreversible Überplanung der Flächen erfolgt jedoch nicht. Bei den Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Kaarst handelt es sich um Aufforstungsmaßnahmen. Mit diesen Maßnahmen geht somit dauerhaft eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche einher. Ein Großteil der Maßnahmen ist bereits umgesetzt, und es erfolgt nun sukzessive die Zuordnung zu verschiedenen Eingriffen.

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 09.07.2019 und 04.01.2019

Hinweis auf die angemessene Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes nach § 1 Abs. 3 DSchG NW bei öffentlichen Planungen und die Pflicht der Gemeinden, die Sicherung von Bodendenkmälern nach § 11 DSchG NW bei der Bauleitplanung zu gewährleisten sowie Forderung nach einer Bodenprospektion: Die geforderte Bodenprospektion konnte erst nach der ersten erneuten

öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 99 (November 2019) durchgeführt werden. Mit Mail-Nachricht vom 11. Dezember 2019 hatte das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland auf die Notwendigkeit verwiesen, in den durch die qualifizierte Prospektion ausgewiesenen Konfliktbereichen – ausgehend von den bekannten Befunden – den Oberboden bis auf die Befundoberkante abzuziehen, bis dass auf eine Strecke von 10 m kein archäologisch relevanter Befund mehr aufgedeckt würde. Zur Ermittlung des tatsächlichen archäologischen Sachstands wurden zudem drei Erweiterungen der im Rahmen der Prospektion angelegten Sondagen vorgeschlagen, die im Januar 2020 geöffnet werden konnten. Mit E-Mail-Nachricht vom 17. März 2020 (LVR-ABR-Az.: 62.1/19-001) hat das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland der Stadt Kaarst schließlich mitgeteilt,

- dass die lockere Verteilung und die geringmächtige Erhaltung der Befunde nur noch die allerletzten Reste der ehemaligen Besiedlung anzeige, obwohl zwei der geöffneten Erweiterungen die Existenz eines metallzeitlichen Siedlungsplatzes bestätigen würden und
- dass aufgrund dieser nachgewiesenen Befundlage im Plangebiet keine weiteren archäologischen Maßnahmen erforderlich seien und ein Hinweis auf die §§ 15, 16 DSchG NRW als ausreichend angesehen wird.

Aufgrund der im Zuge des Aufstellungsverfahrens noch ausstehenden Ergebnisse der geforderten Bodenprospektion enthielt der Bebauungsplan Nr. 99 hinsichtlich des Schutzes und der Sicherung (potenzieller) archäologisch relevanter Bodenfunde zunächst noch eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Mit der aktuellen Befundlage ist eine solche nicht mehr notwendig; die Festsetzung wurde daher zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gestrichen. Der Bebauungsplan enthält nunmehr lediglich einen Hinweis auf die §§ 15, 16 DSchG NRW.

Die Anregungen des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurden damit vollumfänglich berücksichtigt und der Zielsetzung des Denkmalschutzgesetzes NW (§ 1 DSchG NW), Bodendenkmäler im öffentliches Interesse zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen, sowie dem Planungsleit-satz des § 11 DSchG NW wird Rechnung getragen.

Regiobahn GmbH, Schreiben vom 19.06.2019

Hinweis auf den geplanten Ausbau des Bahnübergangs Gumpgesbrücke mit einem zweiten Gleis und die vorgesehene Überspannung der Bahnstrecke mit einer Oberleitung als Teil des Ausbaus der Elektrifizierung der Regiobahn. Forderung, dass das Ausbauprojekt durch Mehrverkehr auf dem Bahnübergang, der aufgrund der Gewerbeflächenentwicklung erwartet wird, nicht beeinträchtigt wird: Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Kaarst ist bezüglich des Bahnübergangs Gumpgesbrücke in enger Abstimmung mit der Regiobahn, da auch seitens der Plangeberin das Interesse besteht, die zum bereits rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 93 prognostizierte Verkehrsqualität zu halten. Eine abschließende Betrachtung der Sachlage erfolgt im Planfeststellungsverfahren zur Elektrifizierung der Teilstrecke Neuss – Kaarst der Regiobahn.

Rhein-Kreis Neuss, Amt für Entwicklungs- und Landschaftsplanung, Schreiben vom 20.12.2019, 24.07.2019 und 18.01.2019

Im Zuge der Beteiligung sind vom Rhein-Kreis Neuss Hinweise und Anregungen bezüglich Wasserwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten, auf Anlagen und Verkehr bezogenen Immissionsschutz, Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz sowie zur Kreisstraße 37 und zum Brandschutz eingegangen. Die Anregungen wurden bei der Umweltprüfung und durch die Festsetzungen, Kennzeichnung und Hinweise des Bebauungsplans sowie in den Fachplanungen, wie z. B. schalltechnische Untersuchung, Entwässerungskonzept, planerisch berücksichtigt. In der Abwägung wurde den Anregungen und Hinweisen weitestgehend gefolgt.

Differenzen bestanden zwischen der Stadt Kaarst und der Unteren Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege bezüglich der Punktevergabe in der Kompensationsberechnung zur Eingriffsregelung, was auf unterschiedlichen Herangehensweisen bei der Flächenermittlung beruhte. Die Stadt Kaarst sieht tatsächlich die Notwendigkeit, die LANUV-Methode im Detail abzuwandeln (z. B. Bewertung von nicht-heimischen Baumarten, Bewertung von Dachbegrünungen). Aufgrund der notwendigen administrativen Schritte für den Beschluss eines eigenen Bewertungsverfahrens war

die Erarbeitung eines solchen Bewertungsverfahrens jedoch nicht kurzfristig, d. h. während der Bebauungsplanaufstellung Nr. 99, möglich. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde deshalb angepasst, und den behördlicherseits dargelegten Vorschlägen wurde dabei überwiegend gefolgt (Bewertung Allee als Biotoptyp 7.4/2.2, Bewertung nicht-heimischer Bäume mit einem Wert von 4 statt 5). Lediglich die überplanten Teilflächen einer Grünanlage wurden wegen der Kleinteiligkeit der Struktur weiterhin als Biotopkomplex aufgefasst (Biotoptyp 4.7).

Es resultierte ein Gesamtdefizit von nunmehr 88.372 Punkten, das damit 3.010 Punkte mehr umfasst, als im Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf der ersten Offenlage bilanziert. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets umfassten bisher eine Aufwertung um 85.400 Punkte. Damit verbleibt bei der neuen Berechnung ein restliches, nicht ausgeglichenes Defizit von 2.972 Punkten. Die Stadt Kaarst wird dieses Defizit über das Ökokonto ausgleichen (Flurstück 30, Flur 1, Gemarkung Büttgen: zusätzlich 743 m², insgesamt nun 10.963 m² statt 10.220 m²). Die Stadt Kaarst wird die Kompensationsmaßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans melden.

Die Fahrbahnbreite im Plangebiet beträgt jeweils 4,00 m, die festgesetzte Baugrenze/Baulinie für die Gebäude liegt im Mittel bis zu 8,00 m von der Straße entfernt. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen für private Grundstücksflächen stehen den Anforderungen des Brandschutzes nicht entgegen. Die Anforderungen an die Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Planverwirklichung berücksichtigt.

Stadt Neuss, Schreiben vom 16.07.2019

Wie von der Stadt Neuss in ihrer Stellungnahme beschrieben, sind die verkehrlichen Auswirkungen auf der Rheydter Straße auch nach Auffassung der Plangeberin zwar spürbar, aber unkritisch. Daher sieht die Stadt Kaarst derzeit keinen Handlungsbedarf. Mit der Entwicklung der zweiten Entwicklungsstufe im Südosten des Plangebiets werden die aktuell prognostizierten Werte einer erneuten Datenevaluierung unterzogen.

Die bereits heute bestehende geringe Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts (KP) BAB 57/L 381 wird auch nach Auffassung der Stadt Neuss nicht (allein) durch die Planungen der Stadt Kaarst verursacht. Zudem befindet sich der KP in der Baulast des Landes und nicht auf dem Gebiet der Stadt Kaarst. Eine begründete Kostenbeteiligung der Stadt Kaarst für den KP ist daher nicht erkennbar. Die Stadt Kaarst hat den Straßenbaulastträger Straßen NRW bereits auf die geringe Verkehrsqualität am KP aufmerksam gemacht.

Nach Auffassung der Stadt Neuss liegt der IP 19 nach der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 99 etwas abseits der eigentlichen Bebauung an der Morgensternsheide auf Stadtgebiet Neuss. Außerdem wird die Ausnutzung der sogenannten „Gemengelage“ gemäß TA-Lärm aus Sicht der Stadt Neuss nicht möglich sein, da ein neues Gewerbegebiet geplant wird und dieses an den Immissionsort „heranrückt“. Dem wird entgegengehalten, dass in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 99 die westlich des Plangebiets auf Neusser Stadtgebiet die Immissionsorte IP 18 „Holzbüttgener Straße 28“ im Stadtteil Morgensternsheide und IP 19 „Auf dem Berg 11“ betrachtet werden. Für den IP 18 werden die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebiets berücksichtigt und für den IP 19 die Immissionsrichtwerte entsprechend einem Mischgebiet. An keinem Immissionspunkt wurden die Regelungen für Gemengelagen bei der Beurteilung herangezogen. Die Immissionspunktlagen wurden so gewählt, dass die geringsten Entfernungen zum Bebauungsplangebiet Nr. 99 bzw. anderer Plangebiets auf dem Gebiet der Stadt Kaarst berücksichtigt sind, wodurch eine Worst-case-Betrachtung erfolgt ist.

Die Hinweise der Stadt Neuss wurden zur Kenntnis genommen. Eine interkommunale Abstimmung über Möglichkeiten der verkehrlichen Anbindung geplanter Gewerbeflächenneuentwicklungen der Stadt Neuss über das Gewerbegebiet Kaarster Kreuz erfolgt außerhalb des Änderungsverfahrens.

Stadtwerke Kaarst GmbH, Schreiben vom 16.07.2019 und 18.12.2018

Hinweis, dass sich im Plangebiet Gasleitungen des Unternehmens befinden, deren Bestand oder Betriebssicherheit durch die Planrealisierung einschließlich von Baumpflanzungen nicht gefährdet werden darf: Hierauf wie auch auf das zu beachtende Merkblatt DWA-M 162 bzw. GW 125 (M) über „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ wird im Bebauungsplan Nr. 99 hingewiesen und die Stellungnahme damit berücksichtigt.

4.2 Öffentlichkeit

Aus der Öffentlichkeit sind während der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 07.01.2019 bis einschließlich 18.01.2019 und während der ersten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.06.2019 bis einschließlich 02.08.2019 keine Stellungnahmen eingegangen.

Schreiben aus der Öffentlichkeit vom 16.12.2019

Stellungnahmen konnten gemäß dem Beschluss und der Bekanntmachung zur erneuten Offenlage „nur zu den gekennzeichneten geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden (§ 4a Abs. 3 BauGB)“. Die in der Stellungnahme geäußerten Bedenken beziehen sich jedoch ausschließlich auf die grundsätzliche Planung des Gewerbegebiets und nicht auf die Änderungen am Planentwurf bzw. den textlichen Festsetzungen zur erneuten Offenlage.

Die Hinweise und die persönliche Auffassung der Einwänder wurden – unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Verwaltung – zur Kenntnis genommen. Den vorgetragenen Bedenken wurde nicht gefolgt:

Die Stadt Kaarst benötigt dringend – entgegen der geäußerten Meinung der Einwänder – zusätzliche Gewerbeflächen, um den Bedarf an weiteren Flächen zu decken. Die Umsetzung der Planung geht dabei unvermeidbar mit einer Inanspruchnahme von Acker und einer Verdrängung der an Acker gebundenen Tierwelt einher.

Das bestehende Erschließungsnetz berücksichtigt bereits die aus der Gewerbeentwicklung zu erwartenden zusätzlichen Verkehre. Die Belange der Bevölkerung sind im Umweltbericht unter dem Schutzgut Mensch ausführlich betrachtet worden. Die angesprochene Zersiedelung ist eine Thematik, die alle Kommunen gleichermaßen betrifft. Auf lokaler Ebene wird daher in der Stadt Kaarst – basierend auf gesetzlichen Grundlagen – vorrangig Innenentwicklung betrieben oder – wenn anders nicht möglich – Flächen angrenzend an den bestehenden Siedlungszusammenhang entwickelt.

Planungsprozesse werden nicht kurzfristig initiiert. Sie erfolgen vielmehr nach den hierarchisch abgestuften Planungsvorgaben der Landesentwicklungspläne und der Regionalpläne. Der Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst baut auf diesen Plänen auf und stellt die beabsichtigte bauliche und freiräumliche Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet dar. Die 71. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbegebiet Kaarster Kreuz“, die unter anderem das Bebauungsplangebiet Nr. 99 gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO als „Gewerbliche Baufläche“ (G) darstellt, ist mit Bekanntmachung der Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB am 8. November 2019 wirksam geworden. Der Bebauungsplan Nr. 99 wird dementsprechend gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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 Nr. 99 erfolgt. Standort- oder konzeptionelle Alternativen zu der Ausweisung der für die gesamtstädtische Entwicklung dringend benötigten gewerblichen Bauflächen im Plangebiet bestehen – unter Berücksichtigung der Planzielsetzungen – demnach nicht:

Die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet ist erforderlich, da der prognostizierte und für die gesamtstädtische Entwicklung wichtige Gewerbeflächenbedarf in der Größenordnung von 34,5 ha bis zum Jahr 2040 nicht auf anderen Flächen und durch andere Maßnahmen, einschließlich solcher der Innenentwicklung, im Stadtgebiet gedeckt werden kann.

Abbildungen

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 99 in grün, langfristige Gewerbeflächenentwicklung in blau, Grenze des FNP-Plangebiets gestrichelt 4

Abbildung 2: Bebauungsplans Nr. 99 in der Fassung der erneuten Offenlage (November2019) 5

Tabellen

Tabelle 1: Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 99 4

Tabelle 2: Flächenbilanz zur 71. FNP-Änderung 6

Tabelle 3: Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 99 11