



# kaarst\*

## **BEGRÜNDUNG**

**zum Bebauungsplan Nr. 122 Teil A  
„Gewerbegebiet Kaarst-Ost“**

Fassung vom 28.01.2021

Stadt Kaarst  
in Zusammenarbeit mit s+w plus

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>4</b>
3.1 <i>Regionalplan</i> .....	4
3.2 <i>Flächennutzungsplan</i> .....	5
3.3 <i>Bebauungspläne</i> .....	6
3.4 <i>Landschaftsplan</i> .....	6
3.5 <i>Luftverkehr</i> .....	6
<b>4. Verfahren</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Gebietsbeschreibung</b> .....	<b>7</b>
5.1 <i>Städtebauliche Situation</i> .....	7
5.2 <i>Verkehrliche Anbindung</i> .....	8
5.3 <i>Ver- und Entsorgung</i> .....	8
<b>6. Städtebauliche Planung</b> .....	<b>8</b>
6.1 <i>Städtebauliches Konzept</i> .....	9
6.2 <i>Freiraumkonzept</i> .....	10
6.3 <i>Verkehr</i> .....	10
6.4 <i>Ver- und Entsorgung</i> .....	10
<b>7. Umweltbelange</b> .....	<b>10</b>
7.1 <i>Schallimmissionen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</i> .....	11
7.2 <i>Artenschutz</i> .....	13
7.3 <i>Altlasten</i> .....	14
7.4 <i>Bodenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit</i> .....	15
7.5 <i>Bewertung der Umweltauswirkungen nach Schutzgütern</i> .....	15
<b>8. Planinhalte und Festsetzungen</b> .....	<b>16</b>
8.1 <i>Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i> .....	16
8.2 <i>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i> .....	17
8.3 <i>Bauweise</i> .....	18
8.4 <i>Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</i> .....	18
8.6 <i>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Abs. 4 BauGB und § 89 BauONRW)</i> .....	20
8.7 <i>Photovoltaikmodule (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)</i> .....	20

8.8 Geh,-Fahr-und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	20
8.9 Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW).....	20
<b>9. Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>20</b>
<b>10. Kosten und Finanzierung.....</b>	<b>21</b>
<b>11. Städtebauliche Daten / Flächenbilanz .....</b>	<b>21</b>

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Nach der Aufgabe des ehemaligen IKEA Standortes liegt das Gelände ungenutzt, brach und soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Hierbei soll den kleinteiligeren baulichen Strukturen des Umfeldes Rechnung getragen werden, in dem eingeschossige, großflächige Gewerbehallen - ähnlich des früheren IKEA Gebäudes - nun durch kleinteilige Gebäudestrukturen, mit einer höheren Geschossigkeit ersetzt werden.

Die bisherige Nutzungsart „Gewerbliche Baufläche (G)“ soll entsprechend des wirksamen Flächennutzungsplans beibehalten werden. Allerdings sollen einige Nutzungseinschränkungen die verträgliche Einbindung in das Umfeld sichern.

Zudem soll durch gezielte Vorgaben im Bebauungsplan eine gestalterisch qualitativ hochwertige Bebauung entstehen, sowie durch Grünstrukturen das Baugebiet gegliedert und zugleich ökologisch aufgewertet werden.

Mit der Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele verbunden: Zum einen die Umgestaltung der Straßenräume der Düsselstraße und der Girmes-Kreuz-Straße mit verbesserten Fuß- und Radwegen, sowie einer starken Durchgrünung zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Zum anderen sollen neue, kleine Erschließungsflächen kleingliedrige Grundstücksteilungen im inneren des Plangebietes ermöglichen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich im Süd-Osten der Stadt Kaarst. Er umfasst eine rechteckige, gewerbliche Fläche nördlich der Neersener Straße und westlich der Girmes-Kreuz-Straße, sowie eine kleinere, rechteckige Fläche nördlich der Düsselstraße.

Er wird begrenzt

im Norden durch die nördliche Grenze der Düsselstraße und des Flurstücks 1272

im Osten durch die jetzige westliche Grenze der Girmes - Kreuz - Straße

im Süden durch die jetzige nördliche Fahrbahngrenze der Neersener Straße

und im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1156 und 1155

Im Bebauungsplan wird die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Planungsgebietes beträgt 3,2 ha.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Regionalplan**

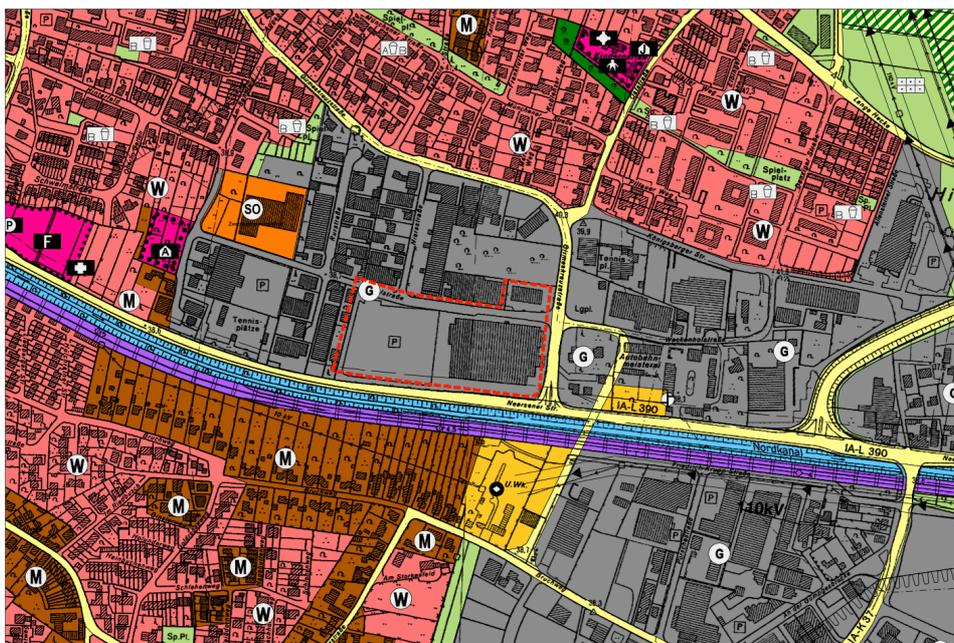
Der Regionalplan Düsseldorf (RPD stand Juli 2018) stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die südlich am Plangebiet verlaufende Neersener Straße „L390“ ist als bestehende Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt. Die Entwicklung dieses Gewerbegebietes ist aus der Darstellung als ASB im Regionalplan abzuleiten.



*Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf, Stand Juli 2018 (Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf)*

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



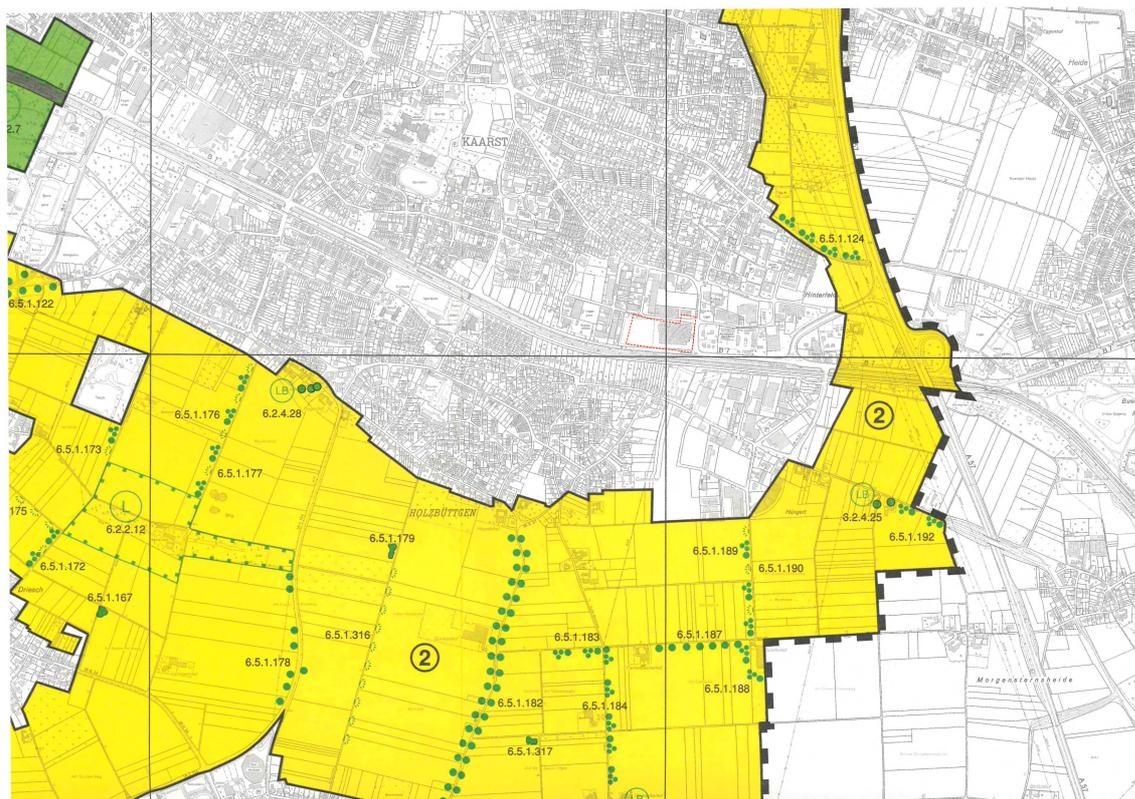
*Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst, Stand November 2018 (Quelle: Stadt Kaarst)*

### 3.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan der geändert oder aufgehoben werden müsste. Zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des Plangebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

### 3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III: Meerbusch-Kaarst-Korschenbroich des Rhein-Kreises Neuss.



*Ausschnitt Landschaftsplan III: Meerbusch-Kaarst-Korschenbroich des Rhein-Kreises Neuss, Stand April 2017 (Quelle: Rhein-Kreis Neuss)*

### 3.5 Luftverkehr

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05). Gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über Normalhöhennull (ü. NHN). Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

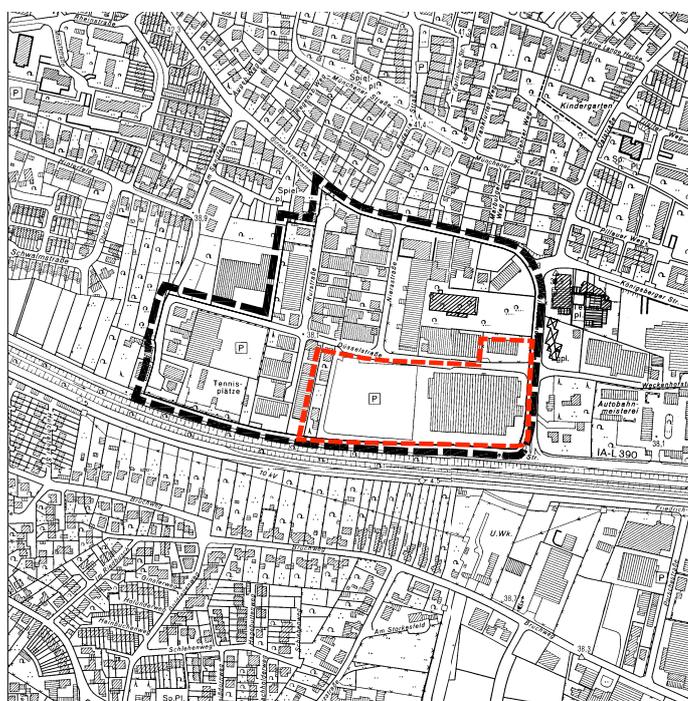
## 4. Verfahren

Das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 122 Teil A „Gewerbegebiet Kaarst-Ost“ ist bereits als Verfahren für einen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB begonnen worden. Aufgrund spezieller Problematiken und um den Vorgang des Verfahrens zu beschleunigen, ist der ursprüngliche Geltungsbereich geteilt worden, so dass dieses Verfahren - für das derzeit zur Verfügung stehende ehemalige IKEA Areal (Teil A) - beschleunigt realisiert

werden kann. Der andere Teil B des ehemaligen Geltungsbereichs soll in einem separaten Verfahren zeitversetzt durchgeführt werden.

Durch die Verringerung der Fläche des Geltungsbereiches und der damit einhergehenden Reduzierung der Grundfläche auf unter 20.000 m<sup>2</sup>, wird das Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB erfolgen. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren (nach § 13 BauGB) aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche – im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO – von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Größe der Grundfläche (überbaubare Fläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO) in diesem Bebauungsplan wird auf unter 17.000 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3.1 und 4.1 BauGB sind für den ursprünglichen Bebauungsplan durchgeführt worden. Die daraus resultierenden Stellungnahmen sind in diesem geänderten Verfahren berücksichtigt worden.



Ehemaliger räumlicher Geltungsbereich      - - - - -

Jetziger räumlicher Geltungsbereich      - - - - -

## 5. Gebietsbeschreibung

### 5.1 Städtebauliche Situation

Das ca. 3,2 ha große Plangebiet ist derzeit unbebaut. Der große, rechteckige Teil des Geltungsbereichs - südlich der Düsselstraße - ist ungenutzt und nahezu topografisch eben. Der nordöstliche Teil - nördlich der Düsselstraße - ist ebenfalls topografisch eben, wird aber derzeit als Parkplatz genutzt.

Die westliche, nördliche und östliche Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus ein – bis zweigeschossigen gewerblich genutzten Lager-, Büro- und Verwaltungsbauten, überwiegend mit Flachdächern. Im Süden des Plangebietes verläuft zunächst die Neersener Straße (LA 396), daneben der Nordkanal und daneben die Gleisanlage der S-Bahn Linie 28. Am südöstlichen Eck des Planbereichs mündet der etwa 50 m lange beampelte Fußweg zwischen dem S-Bahn Haltepunkt der Linie 28 und diesem Plangebiet.

## 5.2 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt westlich der Autobahn A57 ca. 300 bzw. 600 m von der Ab-/Auffahrt Nr. 18 Holzbüttgen an der Neersener Straße und ca. 1,8 km südlich der Autobahn A52 Ab-/Auffahrt Nr. 12 Kaarst-Nord und ist über die Maubisstraße bzw. die Girmes-Kreuz-Straße erreichbar.

Intern ist das Plangebiet durch die Girmes-Kreuz-Straße und die Düsselstraße erreichbar.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Kommunikation wird durch den Anschluss an die vorhandene Infrastruktur sichergestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 122 Teil A „Gewerbegebiet Kaarst-Ost“ ist Gegenstand des Generalentwässerungsplanes der Stadt Kaarst. Insofern ist eine ordnungsgemäße Abführung anfallenden Schmutzwassers gewährleistet. Eine etwaige Entsorgung von Niederschlagwasser soll durch Dachbegrünungen reduziert und in den Grünflächen des Plangebietes durch Mulden- und Rigolen-Systeme versickert werden.

## 5.4 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat ergeben, dass auf dem Flurstück 1223 mehrere Laufgräben und Schützenlöcher vermutet werden. Dementsprechend soll im Rahmen der Erschließungsarbeiten eine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt werden.

## 6. Städtebauliche Planung

Im Vorfeld zu der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde 2018 für dieses Areal und sein weiteres Umfeld ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Es wurden vier namhafte Planungsbüros zu einer mehrtägigen konkurrierenden Planungswerkstatt eingeladen. Die vier unterschiedlichen Entwürfe wurden durch eine Jury, bestehend aus externen Fachpreisrichtern als auch aus der Kaarster Verwaltung und der Politik begleitet.

Während des Entwurfsprozesses wurden drei „Foren“ durchgeführt, in denen die jeweils bis dahin vorliegenden Entwurfskonzepte der Kaarster Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Die dabei abgegebenen Anmerkungen der Bürger zu den Planungen der planenden Büros, wurden von diesen aufgenommen und in die weiteren Überlegungen einbezogen. Darüber hinaus arbeiteten die Planungsbüros an den Entwurfstagen öffentlich, so dass auch tagsüber die Kaarster Bürger den Planungsprozess der Büros verfolgen konnten und sich direkt in eine Diskussion mit den Planenden begeben konnten.

Abschließend wurden die Entwürfe der Öffentlichkeit präsentiert und ein Entwurf/Planungsbüro als Sieger prämiert. Der Siegerentwurf aus diesem Verfahren bildet die Basis für die Weiterentwicklung des Konzeptes durch das Planungsbüro „Scheuven + Wachten plus Dortmund“ in einem umfassenden städtebaulichen Masterplan für das ehemalige IKEA-Areal. Dieser Masterplan liegt diesem Bebauungsplan zugrunde.

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, das ehemalige IKEA-Areal einer neu geordneten und gegliederten gewerblichen Nutzung zuzuführen. Dabei wird ein besonderes Augenmerk auf die stadträumliche Qualität als Vernetzung des Standortes mit dem südlich liegenden S-Bahn-Haltepunkt und dem Stadteingang, der „Grünen Achse“, die bis hin zur Kaarster Mitte führt, gelegt. Dieser öffentliche Raum, sowie die zentralerschließende Düsselstraße sollen eine besondere, qualitätvolle Gestaltung erhalten und jeweils durch Doppelbaumreihen ihre besondere Bedeutung darstellen.

Die bauliche Gliederung des Areals erfolgt durch eine innenliegende Erschließung, die einer attraktiven „Adressbildung“ der Gewerbebetriebe dient. Diese funktionale Erschließungsfläche bietet Platz für Versickerungsflächen für das Niederschlagswasser.

Die Baukörperstruktur bildet mit drei bis fünfgeschossiger Bebauung einerseits straßenbegleitende räumliche Kanten zur Grimes-Kreuz-Straße und zur Düsselstraße und gleichzeitig offenere, verspieltere vor- und zurückspringende Gebäudekopfsseiten mit wechselnden Höhen zur Neersener Straße hin. Die dominantesten Gebäude bilden hier die östlichen Eck-Gebäude an der Grimes-Kreuz-Straße, Ecke Düsselstraße.



*Städtebaulicher Masterplan (Quelle: s+w plus)*

## 6.2 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept nimmt das Grün entlang des Nordkanals auf, bildet mittels einer Doppelbaumreihe mit Grünflächen in der Grimes-Kreuz-Straße einen grünen Eingang zur Kaarster Mitte und zum Gewerbegebiet. Auch die Düsselstraße soll eine Doppelbaumreihe erhalten und mit ergänzenden Bepflanzungen zum bestehenden Baumbestand der Straßen Am Sandfeld, der Straße Hinterfeld und der Weckenhofstraße eine Grünverbindung in das Umfeld bilden. Innerhalb des ehemaligen IKEA Areals sind sowohl entlang der Neersener Straße als auch in der Erschließungsfläche selbst Grünflächen und Baumbepflanzungen vorgesehen. Zudem werden alle Flachdächer der Gebäude extensiv begrünt.

## 6.3 Verkehr

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch die Düsselstraße und die Girmes-Kreuz-Straße bereits erschlossen. Eine Erschließung über die Neersener Straße (L390) wird nicht erfolgen.

Durch das Büro Runge IVP wurde eine Verkehrsuntersuchung der Knotenpunkte der Düsselstraße und Grimes-Kreuz-Straße sowie der Neersener Straße und Girmes-Kreuz-Straße mit der prognostizierten Verkehrserzeugung durch das Bauvorhaben in unterschiedlichen Varianten betrachtet. Im Ergebnis wird festgehalten, dass die zu erwartenden Verkehrsmengensteigerungen in Zukunft mit guten bis ausreichenden Qualitäten abgewickelt werden können.

Intern soll das ehemalige IKEA-Areal durch eine innenliegende, öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden, über die die Anbindung der südlichen Grundstücke erfolgen wird. In ihr werden auch die notwendigen Stellplätze für Besucher untergebracht. Der übrige ruhende Verkehr wird ausschließlich auf privatem Grund unterzubringen sein, um dem öffentlichen Raum der Girmes-Kreuz-Straße und der Düsselstraße eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität zu geben.

Diese innenliegende Verkehrsfläche wird über die Düsselstraße angebunden.

## 6.4 Ver- und Entsorgung

Im Entwässerungskonzept von FISCHER TEAMPLAN Ingenieurbüro GmbH aus Erfstadt ist vorgesehen, dass das Regenwasser oberflächlich, oder über flach verlegte Entwässerungsrinnen zu Mulden geleitet wird. Die in der Planzeichnung als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzten Mulden im Süden des Erschließungsgebiets dienen der Aufnahme des Oberflächenwassers des südlichen bebaubaren Bereichs. Das Regenwasser der öffentlichen Straßen innerhalb des Erschließungsgebietes und die Verbindungen zur Düsselstraße werden über Mulden in den Flächen des Verkehrsgrün aufgenommen. Die restlichen Bereiche werden an Baumrigolen angeschlossen. Der überwiegende Teil des Niederschlagswassers kann so auf den Grundstücken versickern, das Niederschlagswasser des Baugebiets GE 3 wird über das Kanalnetz entwässert.

## 7. Umweltbelange

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahrzehnten bebaut und gewerblich genutzt gewesen. Dementsprechend wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Das UVPG NRW sah für den Bau von „sonstigen Straßen nach Landesrecht“ bis zum 28.12.2021 eine UVP-Vorprüfung vor. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (s. Kap. 7.5) kam zu dem Ergebnis, dass die öffentlichen Verkehrsflächen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt haben. Seit 29.12.2021 ist eine allgemeine Vorprüfung innerhalb der geschlossenen Ortslage im Sinne von § 5 Absatz 1 Satz 2 und 3 Straßen- und Wegegesetz bei Bau oder Ausbau einer sonstigen Straße nach Landesrecht erst ab einer Länge von 2 km erforderlich, bei Rad- und Gehwegen ab 6 km Länge. Diese Größenwerte werden von den geplanten Straßen und Wegen nicht erreicht, sodass die durchgeführte Vorprüfung entbehrlich geworden ist.

Somit begründet der Bebauungsplan nicht die Zulassung eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt und kann daher im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange der Umwelt werden nachfolgend dargestellt.

7.1 Schallimmissionen sowie Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Schallimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken,

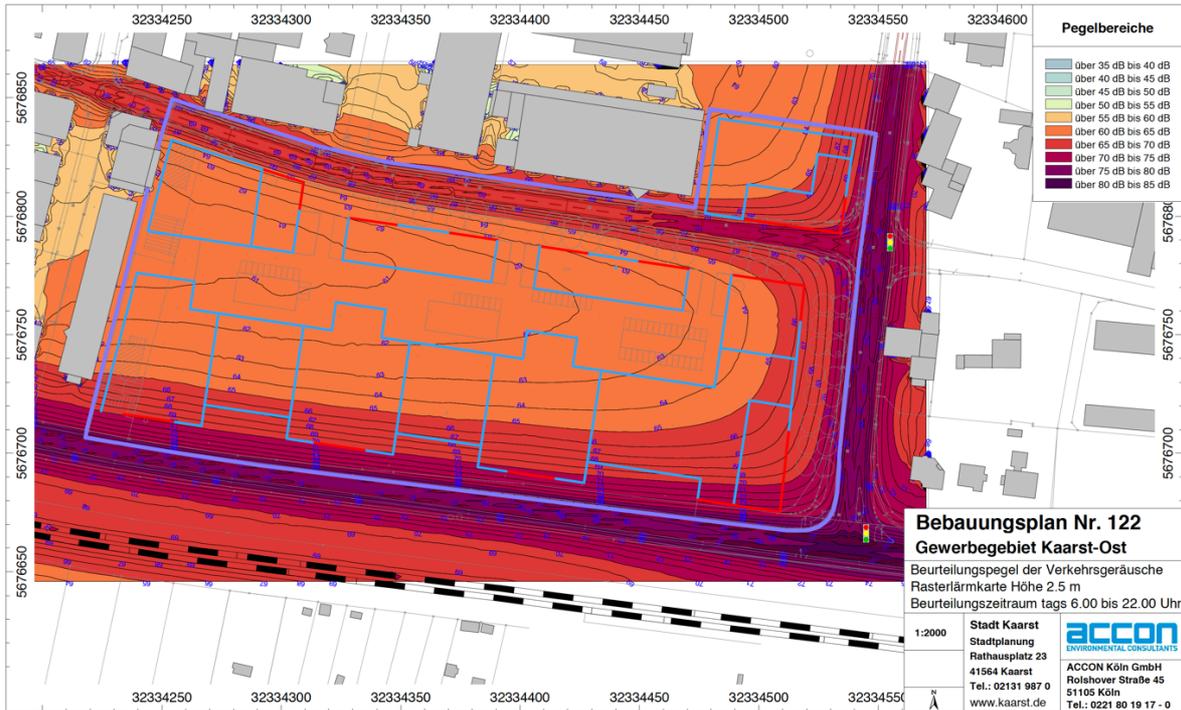
Bezüglich des Verkehrslärms werden in der gutachterlichen Stellungnahme der ACCON Köln GmbH zur Geräuschkategorie im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 122 Teil A „Gewerbegebiet Kaarst-Ost“ der Stadt Kaarst folgende Aussagen gemacht:

Auszug aus der gutachterlichen Stellungnahme der ACCON Köln GmbH zur Geräuschkategorie vom 18.05.21:

„Durch die umliegenden Straßen, insbesondere der Neersener Straße (L 390) ist das Plangebiet durch Verkehrsrgeräusche vorbelastet. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden hat der Rhein-Kreis-Neuss auf die Vorbelastung hingewiesen und die Erstellung eines Lärmgutachtens für erforderlich erachtet. [...]

Die Ergebnisse der Verkehrslärmberechnungen zeigen, dass unter Berücksichtigung der Fluglärmeinwirkungen überwiegend die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß den Lärmpegelbereichen IV und V der DIN 4109 zu erfüllen sind. Lediglich ein kleiner Abschnitt der Baulinie im Bereich der Einmündung der Girmes-Kreuz-Straße in die Neersener Straße liegt in einem Bereich mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $L_a = 76 \text{ dB(A)}$ , der dem Lärmpegelbereich VI zugeordnet ist.“

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 122 Teil A „GEWERBE GEBIET KAARST-OST“

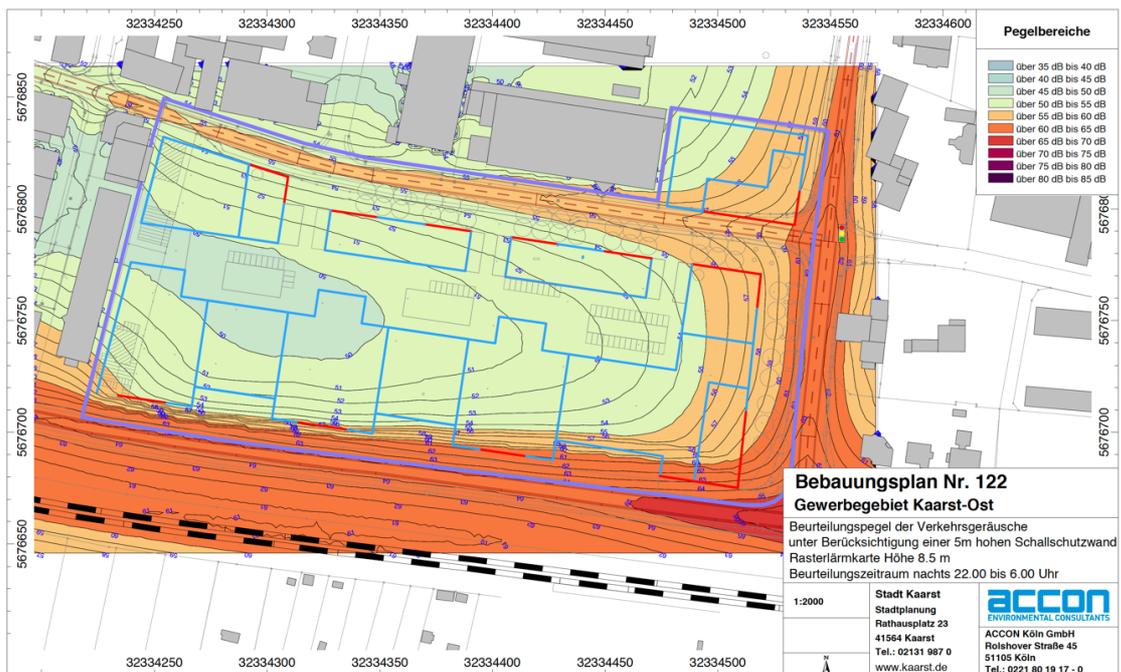


Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche Rasterlärmkarte Höhe 2,5, Stand 18.05.21  
(Quelle: ACCON Köln GmbH)

„Die Wirksamkeit einer Schallschutzmaßnahme an der Neersener Straße wurde für Fallbeispiele von Schallschutzwänden mit einer Höhe von 3 m, 5 m und 7 m geprüft. Bei einer Wandhöhe von 3 m wird eine Entlastung für das EG und das 1. OG erreicht, mit den weiteren Höhen kann jeweils für ein weiteres Geschoss eine deutliche Verbesserung (mindestens 5 dB(A)) erzielt werden.“

Bericht-Nr.: ACB 0521 - 408823 - 891

Seite 41



Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche Rasterlärmkarte, 5 m hohe Schallschutzwand, Höhe 8,5m, Stand 18.05.21 (Quelle: ACCON Köln GmbH)

Die Errichtung einer Lärmschutzwand mit der erforderlichen Höhe von bis zu 7 m wäre sowohl aus kostentechnischen als auch aus städtebaulichen Gründen nicht verhältnismäßig. Aus diesem Grund sind Maßnahmen zum passiven Lärmschutz an den Fassaden die der Hauptlärmquelle zugewandt sind, und Freibereichen entlang der Grimes-Kreuz-Straße und der Neersener Straße, festgesetzt.



*Grenzl意思en der maßgeblichen Außenlärmpegel. Stand Mai 2021 (Quelle: ACCON Köln GmbH)*

## 7.2 Artenschutz

Ein konkretes Vorkommen geschützter Arten ist nicht bekannt. Aussagen zum Vorkommen geschützter Arten sind der artenschutzrechtlichen Stellungnahme zum Vorhaben zu entnehmen.

Auszug aus der Stellungnahme Artenschutz in der Fassung vom 17.01.2021:

„Unter den planungsrelevanten Arten ist lediglich für Gebäudefledermäuse nicht ganz auszuschließen, dass sie an Gebäuden des Geltungsbereiches sporadisch Sommer- oder Zwischenquartiere nutzen. Für eine Quartiernutzung kommt dabei wegen ihrer vergleichsweise weiten Verbreitung vor allem die Zwergfledermaus in Betracht, für die zudem mit dem Nordkanal und den begleitenden Gehölzen nachgewiesenermaßen ein wichtiges Jagdrevier in unmittelbarer Nähe liegt. Ansonsten ist von einem Vorkommen planungsrelevanter Arten im Wirkraum des Vorhabens nicht auszugehen. Zeitweilig auftretende Nahrungsgäste unter den Vögeln und Fledermäusen sind von dem Vorhaben absehbar nicht betroffen.“

Allerdings muss in den einzelnen Bäumen und Gebüsch des Plangebietes sowie ebenfalls an den Gebäuden mit dem Vorkommen verschiedener siedlungstypischer europäischer

Brutvogelarten gerechnet werden. § 44(1)1 BNatSchG verbietet die Verletzung und Tötung aller besonders geschützten Arten, zu denen sämtliche europäischen Vogelarten zählen.

Es ist jedoch absehbar möglich, artenschutzrechtliche Konflikte über folgende Maßnahmen zu vermeiden:

- V1: Über eine Bauzeitenregelung sind Gehölzrodung und Gebäuderückbau auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit zu beschränken, d.h. auf den Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar. Sollte die Beachtung dieser Bauzeitenregelung etwa aus Gründen der Baustellenlogistik nicht möglich sein, ist über eine baubiologische Begleitung sicherzustellen, dass keine aktuell genutzten Brutstätten im betroffenen Bereich vorkommen. Sollten Brut- oder Aufzuchtaktivitäten von Vögeln angetroffen werden, ist die betroffene Fortpflanzungsstätte solange zu schützen, bis die Jungen den Bereich unter Obhut der Eltern verlassen können.
- V2: Vor Gebäuderückbau ist durch eine fachkundige Person sicherzustellen, dass keine Fledermäuse vorkommen. Dafür ist frühestens 5 Tage vor Rückbau des Gebäudes eine Überprüfung auf Fledermausbesatz vorzunehmen. Sollte eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden, sind Maßnahmen zu ergreifen, über die eine Tötung vermieden wird.
- V3: Sollte eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt werden, muss ggf. ein Ersatz entfallender Quartiere erfolgen. Ersatzquartiere könnten dabei an Bestandsgebäuden im Umfeld angebracht werden, ggf. ist auch eine Anbringung an den neuen Gebäuden des geplanten Gewerbegebietes möglich. Das Maßnahmenkonzept ist unter Hinzuziehung eines Fledermauskundlers zu erarbeiten und umzusetzen.

Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen sind Vollzugsprobleme für das Planvorhaben nicht absehbar. Eine weitergehende Untersuchung bzw. die Fortschreibung der artenschutzrechtlichen Vorprüfung im Sinne der Stufe II der ministeriellen Handlungsempfehlung 'Artenschutz in der Bauleitplanung' (MBV & MKULNV 2010) ist nicht erforderlich.“

Artenschutzrechtliche Belange sind in einer Artenschutzrechtlichen Stellungnahme untersucht worden. Aus dem Ergebnis resultiert, dass eine Artenschutzrechtliche Untersuchung (ASP II) nicht nötig ist.

### 7.3 Altlasten

Die Flurstücke 1155, 1156, 1165, 1167 1222,1223 und 1272 sind gemäß der Aussage des Rhein-Kreises Neuss als Untere Bodenschutzbehörde altlastenfrei.

Hierzu ergeben sich aufgrund der gutachterlichen Aussagen auch keine anderen Erkenntnisse. Evtl. Gefährdungen von Schutzgütern im Sinne des BBodSchG/der BBodSchV liegen nach Aussage des Gutachters nicht vor. Gegen die geplanten Baumaßnahmen an dieser Stelle bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken.

Das Plangebiet ist weitestgehend als Schotterfläche ausgeprägt, seitdem das ehemalige IKEA-Einrichtungshaus sowie der dazugehörige Parkplatz zurückgebaut wurden. Natürliche Bodenverhältnisse liegen dementsprechend nicht vor. Mit der Realisierung des Vorhabens geht daher keine wesentliche Verschlechterung der Bodenfunktionen durch die dauerhafte (Neu-)Versiegelung durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen einher. Gleichzeitig wird die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden im Außenbereich vermieden. Durch die GRZ von 0,8 verbunden mit Festsetzungen zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen kommt es zur Verbesserung der Bodenfunktionen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering erheblich und in Teilen förderlich eingestuft.

#### 7.4 Bodenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb oder im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Aufgrund der dauerhaften Versiegelung durch Gebäude, Hofflächen und neue Verkehrsflächen wird die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Da im Plangebiet ausweislich der gutachterlichen Aussagen eine Versickerung - wenngleich mit höheren Aufwendungen - möglich ist, und dies auch Ziel der Planung ist, ist die Einschränkung der Grundwasserneubildung als nicht wesentlich zu bezeichnen. Ein Entwässerungskonzept, mit einer angedachten Dachbegrünung können als Minderung der Beeinträchtigungen wirken.

Im Bebauungsplan sind Flächen zur Niederschlagsversickerung in den straßenbegleitenden Grünflächen und in den Entsorgungsflächen zur Versickerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 und Absatz 6 festgesetzt. Die genaue Ausgestaltung eines Entwässerungskonzeptes inklusive Rückhaltungsmaßnahmen wie bspw. Dachbegrünung und Baumrigolen wird im Rahmen der weiteren Qualifizierung der Planung erfolgen.

Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch stoffliche Einträge im geplanten Gewerbegebiet sind weitgehend auszuschließen. Baubedingte Beeinträchtigungen sind üblicherweise durch Baumaterialien und Baubetrieb zu erwarten und können über ein entsprechendes Baustellenmanagement minimiert werden.

#### 7.5 Bewertung der Umweltauswirkungen nach Schutzgütern

Bei der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens werden insgesamt acht Schutzgüter betrachtet. Im Folgenden soll die Auswirkungen auf diese genannt werden.

##### Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Insgesamt können auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse und den daraus abgeleiteten Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich des Verkehrs- und Gewerbelärmschutzes gesunde Bedingungen für die Arbeitsstätten im Plangebiet sichergestellt werden. Beeinträchtigungen der Nachbarschaft werden durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden. Sonstige Belange des Gesundheitsschutzes sind nicht betroffen.

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft sind nicht zu erwarten. Im Gegenteil bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie das Freiraumkonzept gegenüber der aktuellen Situation eine Verbesserung hinsichtlich dieser Schutzgüter.

Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sind für das Planvorhaben keine artenschutzrechtlichen Vollzugsprobleme absehbar. Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft sind demzufolge nicht als wesentlich zu bewerten.

### Schutzgut Fläche

Innerhalb des Plangebietes werden innerörtliche Flächen, die in der Vergangenheit bereits gewerblich genutzt wurden, erneut einer Nutzung zugeführt. Die Flächenneuanspruchnahme außerhalb der Siedlungsbereiche wird damit reduziert und das Schutzgut Fläche als bedeutsame begrenzte Ressource geschont.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher als nicht erheblich sondern eher positiv einzustufen.

### Schutzgüter Boden und Wasser

Aufgrund der in Kapitel 7.4 genannten Punkte werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden als gering erheblich eingestuft.

### Schutzgut Luft und Klima

Mit der Planung ist gegenüber der bestehenden Situation keine relevante Verschlechterung der klimatischen und lufthygienischen Situation zu erwarten. Zwar werden Teilflächen dauerhaft versiegelt, jedoch werden über entsprechende Festsetzungen Grünflächen und Anpflanzungen geschaffen (u.a. öffentliche Grünflächen, Anpflanzung von Bäumen, Begrünung der Flachdächer, GRZ von 0,8).

Die Auswirkungen für die Schutzgüter Klima und Luft werden insgesamt als gering eingeschätzt. Dies trifft umso mehr zu, betrachtet man den Zeitraum als IKEA an dem Standort angesiedelt war.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind daher nicht zu erkennen.

Die beschriebenen Schutzgüter beeinflussen sich i.d.R. gegenseitig. Wechselbeziehungen bestehen z.B. zwischen den Schutzgütern Boden/Wasser und Klima.

Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind für das Plangebiet nach aktuellem Planungsstand nicht zu erwarten. Vielmehr zeichnet sich durch die GRZ von 0,8, die Pflanzfestsetzungen v.a. von Bäumen sowie Dachbegrünungen eine positive Entwicklung hinsichtlich der Wechselwirkungen u.a. von Boden/Wasser und Klima sowie Pflanzen/Tieren ab.

## **8. Planinhalte und Festsetzungen**

### **8.1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Plangebiet wurde bisher gewerblich genutzt und liegt in einem gewerblich geprägten Umfeld. Auch zukünftig soll hier eine gewerbliche Nutzung beibehalten bleiben. Darum setzt dieser Bebauungsplan neben öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 der BauNVO fest. Da an dieser städtebaulich dominanten Stelle - dem Stadteingangsbereich von der S-Bahnhaltestelle über die Girmes-Kreuz-Straße und der Düsseldorfstraße in Richtung Ortsmitte - ein qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet entstehen soll, was nicht durch übergroße, wenig attraktive Lagerhallen, offene Lagerplätze oder vom öffentlichen Raum einsehbaren Containerstandorten, oder Parkplätzen geprägt sein soll, schränkt der Bebauungsplan den Nutzungskatalog des § 8 der BauNVO gemäß § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO ein (eingeschränktes Gewerbegebiet). Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende textliche Festsetzung. Zudem werden Störfallbetriebe i.S.v. § 50 BImSchG in

Verbindung mit der 12. BImSchV und der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) abgeschlossen.

Hierdurch sollen nahegelegene Wohnnutzungen von gebietsübergreifenden Immissionen geschützt werden, um so etwaigen zukünftigen Konflikten möglichst vorbeugen zu können. Somit sollen nur Gewerbebetriebe zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auch schließt der Bebauungsplan, mit Ausnahme des sogenannten Annexhandels, Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich aus. Hierzu hat die Stadt Kaarst einen Fachentwicklungsplan Einzelhandel (Stand: Fortschreibung 2018) durch das Büro CIMA Beratung+Management-Köln erarbeiten lassen, in dem eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in nichtintegrierten Lagen, also auch im Gewerbegebiet Kaarst -Ost ausgeschlossen ist.

Auszug aus dem Fachentwicklungsplan:

„Zur Stärkung und Verdichtung der Einzelhandelszentren Struktur sollen Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Kaarst prioritär dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie in begrenztem Umfang den Nahversorgungszentren sowie den solitären Nahversorgungsstandorten vorbehalten sein. Nicht- zentrenrelevante Sortimente im Kernsortiment sind prioritär an den Fachmarktstandorten fokussiert. Daraus ergeben sich die folgenden restriktiven Ansiedlungsregelungen für sonstige nichtintegrierte Standortbereiche im Stadtgebiet:

In Gewerbegebieten ohne bisherigen handelsseitigen Einfluss ist grundsätzlich kein Einzelhandel zulässig. Diese Gebiete sollen ihrer primären Funktion entsprechend der Unterbringung von gewerblichen Betrieben vorbehalten bleiben. Um die Flächenpreise für Gewerbebetriebe auf einem angemessenen Niveau halten zu können, sollen Gewerbegebiete in Kaarst daher grundsätzlich von Einzelhandelsnutzungen freigehalten werden.

Ausnahmsweise zulässig in Gewerbegebieten ist der sog. Annexhandel, also der Verkauf von vor Ort hergestellten oder weiterverarbeiteten Produkten im räumlichen Zusammenhang der Betriebsstätte ansässiger Produktions- und Dienstleistungsbetriebe.“

Die Regelungen zum Annexhandel sind in einer textlichen Festsetzung dieses Bebauungsplans festgesetzt.

Darüber hinaus ist es, um ein städtebaulich qualitativ hochwertiges Gebiet zu entwickeln und zu erhalten, notwendig, weitere Nutzungsausschlüsse für Bordelle und bordellähnliche Betriebe, festzusetzen.

Durch die Ansiedlung solcher Betriebe sind negative Auswirkungen (Verdrängung produzierender Betriebe, Trading-Down-Effekt, Anstieg der Grundstückspreise) für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und umliegenden, benachbarten Gebiete sowie eine ungewollte Veränderung des angestrebten Plangebietscharakters zu befürchten.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Baugebieten durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl bestimmt. Die Grundflächenzahl und die

Geschossflächenzahl entsprechen in allen Baugebieten den höchstzulässigen Zahlen des § 17 der BauNVO.

Für eine Strukturierung und Gestaltung des Plangebietes sind darüber hinaus unterschiedliche mindest- und höchstzulässige Geschosshöhen mit unterschiedlichen maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Hierdurch soll dem gestalterischen Grundkonzept des städtebaulichen Masterplans gefolgt werden und der städtebaulichen Zielsetzung der unterschiedlich dominanten Gebäude im Plangebiet gerecht werden.

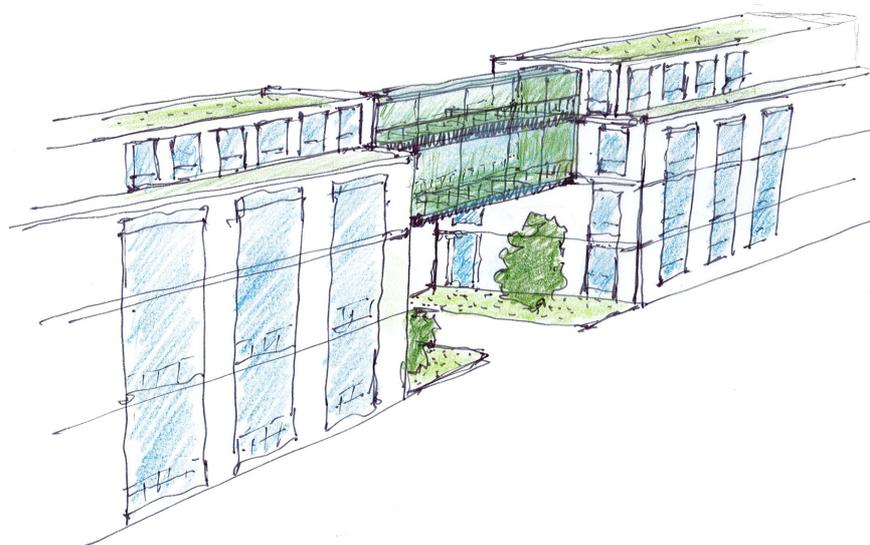
### 8.3 Bauweise

In diesem Bebauungsplan ist von der Festsetzungsmöglichkeit der Bauweise gemäß § 22 BauNVO abgesehen worden. Durch die konkrete Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baulinien und Baugrenzen bei gleichzeitigen Festsetzungen von mindest- und maximalen Gebäudehöhen ist die städtebauliche Struktur hinreichend bestimmt. Die Bauweise regelt in erster Linie das räumliche Verhältnis der Gebäude zu den seitlichen Grenzabständen. Dieses ist bei kleinen und kleinteiligen Baugebieten auch über die Abstandflächenregelung des § 6 der BauO NRW ausreichend geregelt. Gerade in Gewerbegebieten gestalten sich die baulichen Anforderungen sehr unterschiedlich sowohl in der Art der baulichen Nutzung (z.B. Hallen, Bürogebäude und Produktionskomplexe) als auch im Maß (z.B. Gebäudelängen von unter oder über 50 m), so dass hier eine einheitliche Festsetzung nicht angemessen und nur schwer konsistent zu rechtfertigen scheint. Indem der Bebauungsplan keine Bauweise festsetzt, wird in diesen Punkten möglichst viel Freiheit und Flexibilität für Bauherren gewährleistet, wobei landesrechtliche Vorschriften nach wie vor einzuhalten sind. Dass öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und bauordnungsrechtliche Abstandskonflikte zu den benachbarten Grundstücken vermieden werden, wird auch durch die einschränkende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt.

### 8.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Bestimmung der Stellung der baulichen Anlagen sind die in § 23 Abs. 2 und 3 genannten Instrumente „Baulinien“ und „Baugrenzen“ festgesetzt. Damit ist eine direkte Umsetzung des städtebaulichen Masterplans möglich, bei gleichzeitigen entsprechenden Freiheiten des Abweichens, ohne dass die wesentlichen Eckpunkte des Masterplans verloren gingen. So sind beispielsweise nur an bestimmten, wesentlichen städtebaulichen Positionen kurze Baulinien festgesetzt und an allen anderen Stellen nur die Baugrenze. Diese mit Baulinien besetzten Stellen sind unbedingt erforderlich, um hier den öffentlichen Raum zu bilden und zu begrenzen. Andernfalls könnten an diesen städtebaulich wichtigen und dominanten Stellen sogenannte „städteräumliche Löcher oder Fehlbesetzungen“ erfolgen.

Mit der Festsetzung eines gestuften Baurechts (Baurecht oberhalb des 2. Vollgeschosses) sowie eines Überbauungsrechts für die öffentliche Verkehrsfläche kann gewährleistet werden, dass die beiden Teilflächen des Gewerbegebietes GE II sowohl baulich als auch funktional miteinander verbunden werden können, was nicht nur insgesamt zu einer besseren Ausnutzung der Grundstücke beiträgt, sondern auch der Sicherung der städtebaulichen Raum- und Gestaltbildung dient. Die nachfolgende Skizze veranschaulicht die Gedanken des Entwurfs.



*Mögliche Bebauung mit Überbauung oberhalb des 2. Vollgeschosses (Quelle: s+w plus)*

#### 8.5 Verkehrsflächen

( § 9 Abs.1 Nr. 4, 11 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sind die Fläche der Düsselstraße, die nach Süden in das Gelände des ehemaligen IKEA-Areals erweitert wird und die Fläche der Girmes-Kreuz-Straße, die einige Meter nach Westen auf das Gelände des ehemaligen IKEA-Areals erweitert wird. Diese Verkehrsflächen-Erweiterung/Verbreiterungen sind notwendig, um die beabsichtigte qualitative und funktionale Aufwertung beider Straßenräume zu ermöglichen. Hier sind breite Fuß- und Radwegeverbindungen und Doppelbaumreihen mit weiteren Grundflächen geplant, um die Aufenthaltsqualität in diesen Straßen zu erhöhen. Eine neue öffentliche Verkehrsfläche wird von der Düsselstraße aus über zwei schmale Zufahrten und einen Fuß- und Radweg nach Süden, in das ehemalige IKEA-Areal geführt und mittig eine breite, zusammenhängende Erschließungsfläche für dann kleinteilige Grundstücke ausgebildet. Aus verkehrstechnischer Sicht und um den Verkehrsfluss auf der Girmes-Kreuz-Straße nicht zu beeinträchtigen, soll die MIV-Erschließung der Gewerbegebiete 1 und 2 allein über Zu- und Abfahrten von der Düsselstraße erfolgen. Eine entsprechende textliche Festsetzung wurde getroffen. Die notwendigen Besucherstellplätze für PKW- und Fahrradverkehr werden auf der neuen Verkehrsfläche, der inneren Erschließungsfläche des ehemaligen IKEA-Areals (und/oder auf den privaten Grundstücken, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kaarst) untergebracht.

8.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Abs. 4 BauGB und § 89 BauONRW)

Die heutigen Anforderungen an energetisches Bauen beziehen sich nicht nur auf stark wärme gedämmte Außenbauteile und Fenster von Gebäuden, sie beziehen sich beispielsweise auch auf begrünte Dachflächen. Diese sind zum einen ökologisch, sie begrenzen das Aufheizen von Stadtquartieren in heißen Sommern, speichern und halten Regenwasser zurück und bieten zugleich große Flächen für das Aufstellen von Photovoltaikanlagen. Aus diesen Gründen sind im Bebauungsplan zum einen Flachdächer und zum anderen eine extensive Begrünung aller Dächer festgesetzt. Zum Umgang mit dem Niederschlagswasser GE1 wurde eine Maßnahmenfläche zur Versickerung festgesetzt.

8.7 Photovoltaikmodule (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Klimaschutzes müssen bei der Errichtung von Gebäuden 50 % der nutzbaren Dachfläche mit Photovoltaik ausgestattet und genutzt werden.

8.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Um die Möglichkeit einer einfacheren Erreichbarkeit zwischen der Düsselstraße und der Neersener Straße über den öffentlichen Innenbereich der Baugebiete GE 1 und GE 2 zur und von der Bushaltestelle zu ermöglichen, aber auch um etwaige Überlängen von notwendig werdenden Ver- und Entsorgungsleitungen vermeiden zu können, setzt der Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Kaarst im südöstlichen Bereich des Baugebietes GE 1 fest.

8.9 Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Um die Voraussetzungen für ein angemessen qualitativ hochwertiges Gewerbegebiet zu schaffen, werden im Bebauungsplan einige gestalterische Regelungen in Form von textlichen Festsetzungen getroffen. So werden Regeln und Einschränkungen zu Größe und Standort von Dachaufbauten, wie beispielsweise Photovoltaik- und Solarthermieanlagen und Mobilfunkanlagen festgesetzt. Ebenso werden Regelungen zu Größe, Anzahl und Platzierung von Werbeanlagen, genauso wie zu Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen festgesetzt. Hierdurch sollen übergroße, raumbildende Dachaufbauten, die vom öffentlichen Raum wahrnehmbar sind, vermieden werden.

Ebenso sollen überdimensionale Werbeanlagen vermieden werden, die das gestalterische Gesamtbild des Gewerbegebietes und seiner Architektur negativ beeinträchtigen.

Einfriedungen sind - gleich nach der Bebauung - ein wesentlich auf den öffentlichen Raum wirkendes Element, das wenn eine zu große Vielfalt an unterschiedliche Arten und Materialien vorherrschen, eine gestalterische Einschränkung darstellt. Darum werden im Bebauungsplan, durch textliche Festsetzung bestimmte Arten beziehungsweise Materialien ausgeschlossen

## **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Stadt Kaarst ist Eigentümerin annähernd aller relevanten Grundstücke zur Umsetzung der Bauleitplanung. Maßnahmen der Bodenordnung nach BauGB sind aus Sicht der Stadt Kaarst zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung nicht erforderlich.

## 10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für Verkehrs- und Erschließungsmaßnahmen werden zunächst durch die Stadt Kaarst getragen. Die Kosten werden nach dem Satzungsbeschluss detailliert ermittelt.

Weitere Folgekosten für Infrastrukturmaßnahmen fallen nach derzeitigem Stand nicht an.

## 11. Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

Gewerbe	<b>26.181 qm</b>
davon	
GE 1	21.358 qm
GE 2	2.700 qm
GE 3	2.123 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	<b>16.494 qm</b>
Verkehrsbegleitendes Grün	<b>963 qm</b>
Größe des Geltungsbereichs	<b>43.638 qm</b>