



Bebauungsplan Nr. 108 „Hüngert“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Inhalt

1. Anlass, Ziele und Inhalte der Planung	2
2. Verfahrensablauf	2
3. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	3
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
4.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	6
4.2. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 1 BauGB.....	6
4.3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	9
4.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB .	10
4.5. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB....	11
4.6. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	12
5. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	12

1. Anlass, Ziele und Inhalte der Planung

Seit den letzten Jahren entwickelt sich am östlichen Ortsrand von Holzbüttgen westlich der BAB 57 ein neues Gewerbegebiet im Bereich Hans-Martin-Schleyer-Straße/Siemensstraße/Hüngert (Gewerbegebiet Kaarster Kreuz). In direkter Nachbarschaft des neuen Ikea-Geländes befindet sich entlang des Holzbüttgener Weges an der Stadtgrenze zu Neuss eine Fläche von ca. 1,2 ha, die sich ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung eignet. Mit dieser Flächenentwicklung wird der Gewerbebereich insgesamt nach Osten hin abgerundet. Die Planung trägt damit dem Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Kaarst Rechnung. Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits als „Allgemeinen Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen – Gewerbe“ (ASB) dar. Die Entwicklung eines Gewerbegebietes entspricht somit der Darstellung des ASB im Regionalplan. Der Planbereich liegt dementsprechend auch nicht innerhalb von agrarstrukturell bedeutsamen Flächen in landwirtschaftlichen Produktionsräumen mit hoher Produktivität gemäß RPD. Eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung an dieser Stelle entspräche nicht den gemeindlichen Entwicklungspotentialen.

Ursprüngliche Planungen zur Ansiedlung eines Unternehmens für Gebrauchtwagenverkauf und -leasing mit Mietwagenstation werden nicht fortgeführt, da das Unternehmen von diesem Standort Abstand genommen hat. Die Ansiedlung von Gewerbe ist indes weiterhin Ziel der Stadt Kaarst. Aufgrund des Flächenzuschnitts, der Anbindung und der Größe wird dabei die Entwicklung nur eines einzelnen Gewerbebetriebes weiterverfolgt.

Zur Umsetzung der o. a. Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird, da die tatsächliche Nutzung noch nicht bekannt ist, als Angebotsbebauungsplanes im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplans. Diese erfolgt im Parallelverfahren.

Im Bebauungsplan wird das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Zum Ausbau der Erschließung wird in Verlängerung des von Westen ankommenden Fuß- und Radweges nördlich an das Grundstück angrenzend ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Nördlich grenzt hier der Holzbüttgener Weg auf dem Stadtgebiet der Stadt Neuss an.

Im Bebauungsplan werden darüber hinaus zeichnerisch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Höhe baulicher Anlagen) sowie für Flächen zum Anpflanzen zur randlichen Eingrünung des Plangebietes und zur Gestaltung entlang des Holzbüttgener Weges getroffen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig festgesetzt. Nutzbare Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Stellplätze sind mit Bäumen zu begrünen. Flachdächer von Verwaltungs- und Bürogebäuden sind ebenfalls zu begrünen.

Eine Wasserschutzzone IIIA wird nachrichtlich übernommen.

Innerhalb des Gewerbegebietes werden insbesondere zur Feingliederung Betriebsleiterwohnungen, Vergnügungsstätten und ähnliche Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des sog. Annexhandels ausgeschlossen.

Bzgl. der Steuerung von Immissionen erfolgen Regelungen gemäß Abstandserlass NRW.

Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

2. Verfahrensablauf

Der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Kaarst (PVA) hat am 20.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 108 „Hüngert“ gefasst. Dieser wurde am 02.10.2018 im Amtsblatt der Stadt Kaarst (Neuss-Grevenbroicher Zeitung) ortsüblich bekannt gemacht.

In der selben Sitzung hat der PVA der Stadt Kaarst den Beschluss gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 08.10.2018 bis einschließlich 19.10.2018 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.10.2018 über den Bebauungsplan Nr. 108 „Hüngert“ unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, sich bis zum 02.11.2018 zu äußern.

Der Bau- und Planungsausschuss (BPA) hat in der Sitzung am 08.12.2021 das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beraten und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Hüngert“ beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.06.2022 bis einschließlich 25.07.2022. Die Öffentlichkeit wurde durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kaarst vom 10.06.2022 über die Offenlage informiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.06.2022 nach § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Offenlage beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen bzw. Anforderungen wurde die Planung zu den Themen Lärmschutz und Ökobilanz angepasst. Da die Grundzüge der Planung durch diese Änderungen betroffen waren, war eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Der Bau- und Planungsausschuss (BPA) hat in der Sitzung am 26.10.2022 das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beraten und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Hüngert“ beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.11.2022 bis einschließlich 14.12.2022. Die Öffentlichkeit wurde durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kaarst vom 04.11.2022 über die erneute Offenlage informiert. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

Der Bau- und Planungsausschuss (BPA) hat in der Sitzung am 29.03.2023 das Ergebnis der erneuten Offenlage und der Beteiligung der Behörden vorberaten. Der Rat der Stadt Kaarst hat in der Sitzung am 30.03.2023 das Ergebnis der erneuten Offenlage und der Beteiligung der Behörden beraten und ist den Beschlussvorschlägen aus der Abwägungstabelle gefolgt. In gleicher Sitzung wurde der Bebauungsplan Nr. 108 „Hüngert“ -Büttgen- mit textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB dargestellt und bewertet.

Zusammenfassend sind als Ergebnis der Umweltprüfung mit Umsetzung der Planung erhebliche Auswirkungen lediglich bezüglich des Schutzgutes Boden zu erwarten:

- Die mit der Planung verbundene zusätzliche Versiegelung betrifft bei Ausnutzung aller planungsrechtlicher Möglichkeiten eine Gesamtfläche von bis zu 1,0 ha, was einem Flächenanteil von etwa 80 % des Plangebietes entspricht (Schutzgut Boden). Betroffen ist dabei zu großen Anteilen ein Boden, dem wegen seiner Funktion als "Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung für Regulation und Kühlung" eine besondere Schutzwürdigkeit zugeschrieben wird (Pseudogley-Braunerde). Eine Minderung von Beeinträchtigungen ist zunächst über verschiedene

Schutzmaßnahmen zu erreichen, etwa über ein bodenschonendes Baustellenmanagement sowie über fachgerechten Umgang mit anfallendem Bodenmaterial. Zudem wird die Funktion des Bodens für den Wasserhaushalt durch Errichtung technischer Regenrückhalte- und Versickerungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes kompensiert.

Als Auswirkung mittlerer Erheblichkeit ist der mit der Planung verbundene Flächenverbrauch anzusehen:

- So nahm in Kaarst die landwirtschaftlich genutzte Fläche alleine von 2006 bis 2016 um weitere 6,4 % (133 ha) ab. Im gleichen Zeitraum stieg die Inanspruchnahme durch Gebäude-, Betriebs- und Verkehrsflächen um 86 ha auf über 33 % der Gesamtfläche von Kaarst an. Die Planung trägt zu einem weitergehenden Flächenverbrauch bei, indem sie etwa 1,2 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht.

Die übrigen Auswirkungen der Planung werden als lediglich von geringer Erheblichkeit bewertet. Dies hängt maßgeblich damit zusammen, dass das Plangebiet einerseits strukturarm ausgeprägt ist (keine Gehölze, keine wertvollen Biotope), andererseits bereits deutlichen Vorbelastungen durch umgebende Gewerbenutzungen und durch die nahegelegene Autobahn unterliegt. Über entsprechende Maßnahmen lassen sich die Auswirkungen weitgehend mindern:

- Die Umsetzung der Planung bedingt den Verlust einer Acker- bzw. Brachfläche (1,2 ha), die als Nahrungs- und Bruthabitat für verschiedene Vogelarten eine Rolle spielt (Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt). Dabei ist allerdings von einer Betroffenheit ausschließlich ubiquitärer Arten auszugehen, die in benachbarte Lebensräume ausweichen können. Über grünordnerische Maßnahmen im Plangebiet sowie externe Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Kompensation des Eingriffes.
- Die Planung sieht die Etablierung gewerblicher Nutzungen nah einer Autobahn und damit in einem durch Lärm vorbelasteten Gebiet vor (Schutzgut Mensch). Dabei ist eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 vor allem im Nachtzeitraum zu erwarten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV und erst recht die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden allerdings weder tags noch nachts überschritten. Insgesamt wird die Lärmsituation von der Stadt Kaarst daher als zumutbar bewertet, zumal eine nächtliche Nutzung des Gewerbegebietes unwahrscheinlich bzw. planerisch steuerbar ist.
- Die Planung lässt mit Etablierung eines Gewerbetriebes zusätzliche gewerbliche Lärmemissionen erwarten. Im Rahmen des vorbeugenden Immissionssschutzes werden daher Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis IV im gesamten Plangebiet als unzulässig festgesetzt. Der Nachweis der Einhaltung dieser Immissionsbegrenzung wird durch den Anlagenbetreiber erbracht und ist auf der Ebene des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen (Schutzgut Mensch).
- Die Planung bedingt aufgrund der visuellen Fernwirkung der bis zu 11,5 m hohen Gebäude Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, wobei besonders die freie Landschaft südlich von Holzbüttgen betroffen ist (Schutzgut Landschaft, Ortsbild). Der Eingriff wird durch Eingrünungen besonders entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze gemindert.
- Um Auswirkungen der Versiegelung auf den Wasserhaushalt zu mindern, wird auf Baugenehmigungsebene noch ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten sein, das eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser im Plangebiet ermöglicht (Schutzgut Wasser).

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die übrigen Schutzgüter sind nicht mit Konflikten verbunden.

Die Eingriffsbilanzierung wird in Anlehnung an die 'Arbeitshilfe für die Bauleitplanung' als Vorher-Nachher-Bilanzierung (MSWKS & MUNLV 2001) vorgenommen, die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach der Methode "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (LANUV NRW 2008). Es resultiert ein Wertedefizit von 22.469 Biotopwertpunkten. Der entsprechende Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes über das kommunale Ökokonto (Gemarkung Büttgen/Flur 2/Flurstücke 149 tlw. und 150 tlw.).

Was das Thema Artenschutz betrifft, wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme untersucht, ob mit dem Vorhaben artenschutzrechtliche Konflikte einhergehen könnten. Im Rahmen der Potentialanalyse zeigte sich dabei, dass ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Gebiet ausgeschlossen werden kann. Eine Notwendigkeit vorgezogener Artenschutzmaßnahmen zum Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist daher nicht gegeben. Allerdings ist für die Bauzeitregulierung eine Bauzeitenregelung notwendig, die die Arbeiten auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit beschränkt (Anfang Oktober bis Ende Februar). Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei Beachtung dieser Frist sind artenschutzrechtliche Konflikte bei Planumsetzung nicht absehbar.

Die verschiedenen Schutzgüter sind Bestandteile eines komplexen Wirkungsgefüges. Die Wechselwirkungen zwischen ihnen sind bei der Beurteilung von Umweltfolgen zu berücksichtigen, damit auch indirekte Wirkungen und Summenwirkungen von Eingriffen erkannt werden können. Im Plangebiet sind möglicherweise folgende Wechselwirkungen von Belang:

- Bodenabtrag kann zur Entfernung schützender Deckschichten und damit zu einer Gefährdung des Grundwassers führen.

Wechselwirkungen, die über die dargestellten Vorhabenwirkungen hinausgehen, sind nicht erkennbar. Eine besondere Problematik durch Verstärkung von Auswirkungen über wechselseitige Beeinflussung wird im Plangebiet nicht gesehen. Ein Natura 2000-Gebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet steht in engem räumlichem und inhaltlichem Zusammenhang mit dem Gewerbepark "Kaarster Kreuz". Im Rahmen der Umweltprüfungen zu den vorgehenden Planungsschritten im Umfeld wurden jedoch keine besonderen Umweltprobleme ersichtlich. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen tragen somit nicht zu konfliktbelastenden kumulierenden Effekten bei, zumal das Plangebiet bereits durch starke Vorbelastungen gekennzeichnet ist (Verkehrslärm, Hochspannungs-Freileitungen).

Die vorliegende Gewerbeplanung entspricht den Entwicklungszielen der Rahmenplanung 'Gewerbegebiet Kaarster Kreuz'. Das Plangebiet fügt sich als geplante Gewerbefläche sinnvoll in das Strukturkonzept ein. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande bestehender Gewerbeflächen, aufgrund des Zuschnittes und des geringen Flächenumfangs und aufgrund der Lärmvorbelastungen durch den nahegelegenen Autobahnverkehr sind grundlegende Konzeptalternativen nicht vorstellbar.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) wäre davon auszugehen, dass im Gebiet die landwirtschaftliche Nutzung wieder aufgenommen würde. Die Entwicklung eines besonderen Lebensraumpotentials für Flora und Fauna wäre dabei wegen der Vorbelastung durch umliegende Gewerbeflächen und Infrastruktureinrichtungen sowie wegen der Vorbelastung durch Lärm jedoch nicht absehbar. Immerhin bliebe die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet erhalten.

Zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung eines Bauleitplans auf die Umwelt sind gemäß § 4c BauGB nötigenfalls Maßnahmen vorzusehen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Im vorliegenden Fall kann die nach § 4c BauGB gebotene Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen vollständig auf bestehende behördliche Überwachungsstrukturen gestützt werden (z. B. Umgang mit Bodenmaterial, Kontrolle eines umweltgerechten Baustellenbetriebes, Überwachung der Funktionstüchtigkeit von Versickerungsanlagen, Kontrolle der Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen und Kontrolle der Entwicklung der zugeordneten Kompensationsmaßnahmen).

Bei der Datenbeschaffung und Bewertung der Fakten sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wurden nachstehend aufgeführte Stellungnahmen von privater Seite abgegeben:

1. Stellungnahme v. 15.10.2018
2. Stellungnahme v. 13.10.2018

Die Stellungnahmen und die Abwägung zu den jeweiligen Stellungnahmen sind nachfolgend zusammenfassend in verkürzter Form der wesentlichen Inhalte dargestellt (Abwägung in *kursiv*).

Zu 1.

Es wird sich mit Verweis auf Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und der Tierwelt, den Verlust von Erholungsräumen sowie auf gewerbliche Mehrverkehre mit zusätzlichen Luftbelastungen und Gefährdung der Verkehrssicherheit gegen eine bauliche Entwicklung ausgesprochen. Bei Umsetzung sollte eine Anpflanzung des Gewerbegrundstückes erfolgen.

Den Anregungen wurde teilweise dadurch gefolgt, dass eine Eingrünung des Gebietes im Bebauungsplan vorgesehen wurde. Bzgl. der Belange des Arten- und Naturschutzes und des Verkehrs einschließlich Lärm wurden entsprechende Gutachten erstellt. Erhebliche Auswirkungen konnten daraus nicht abgeleitet werden.

Zu 2.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes widerspräche allen Umweltschutz- und Klimazielen. Der beständig wiederkehrende Flächenverbrauch sei kurzsichtig und ökologisch unverantwortlich. Die beabsichtigten Vorhaben zögen weiteren Verkehr und weitere Belastungen nach sich. Eine Nachhaltigkeit sei nicht gegeben. Vielmehr sei es notwendig, in Kaarst generell keine neuen Flächen zur Bebauung auszuweisen.

Den Anregungen wurde mit Verweis auf die umfassende Berücksichtigung der Umweltbelange und die sachgerechte Abwägung aller Belange sowie mit dem Hinweis auf das Erfordernis einer bedarfsgerechten Entwicklung neuer Flächen, nicht gefolgt.

4.2. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 1 BauGB

Im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende – relevante – Stellungnahmen eingegangen:

1. Bezirksregierung Düsseldorf v. 30.10.2018, hier Dez. 54 (Gewässerschutz)
2. Rhein-Kreis Neuss v. 09.11.2018
3. Erftverband v. 31.10.2018
4. Industrie- und Handelskammer v. 30.10.2018
5. Landesbetrieb Straßenbau NRW v. 08.10. und 31.10.2018
6. Landwirtschaftskammer v. 30.10.2018
7. Stadt Neuss v. 02.11.2018

Die Stellungnahmen und die Abwägung zu den jeweiligen Stellungnahmen sind nachfolgend zusammenfassend in verkürzter Form der wesentlichen Inhalte dargestellt (Abwägung in *kursiv*).

Zu 1.

Gegen die Planung bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht Bedenken, da das Regenüberlaufbecken, an das die Schmutzwässer über das Kanalnetz angeschlossen werden,

nicht dem gemäß § 60 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geforderten Stand der Technik entspricht. Über dieses Becken wird nicht behandlungspflichtiges Mischwasser in den Nordkanal eingeleitet. Die Stadt Kaarst besitzt für diese Einleitung keine gültige wasserrechtliche Erlaubnis. Die Einleitung wurde mit Ordnungsverfügung vom 18.08.2015 bis zum 31.12.2017 geduldet. Konkrete Sanierungsplanungen oder ein neuer Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis liegen nicht vor. Da durch den Anschluss weiterer Siedlungsgebiete an das betroffene Kanalisationsnetz die Schmutzfracht im Abwasser erhöht wird, ist zu befürchten, dass der Zustand des Gewässers über das zurzeit unvermeidbare Maß hinaus negativ beeinflusst wird. Daher kann dem Vorhaben nicht zugestimmt werden.

Die erforderliche Sanierung des RÜB Weckenhofstraße ist zwischenzeitlich durchgeführt worden, so dass die Bedenken ausgeräumt werden konnten.

Zu 2 (Wasserwirtschaft).

Grundsätzlich ist bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens die Erschließung des Grundstücks zu sichern und eine abschließende Entscheidung zur Art und Weise der Niederschlagswasserbeseitigung zu treffen. Bis zum Vorliegen entsprechender Untersuchungen könne keine Stellungnahme abgegeben werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden nach Maßgabe des Rhein-Kreis Neuss geotechnische Untersuchungen zum Baugrund und zur Hydrogeologie durchgeführt. Danach ist eine Versickerung grundsätzlich in Bezug auf die Durchlässigkeit durchführbar. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 44 Landeswassergesetz getroffen.

Zu 2 (Bodenschutz und Altlasten):

Es bestehen gegen den Bebauungsplan Bedenken, da im Plangebiet laut Digitaler Bodenfunktionsbewertungskarte Boden mit mittlerer bis hoher Leistungserfüllung vorliegt und dieser daher schutzwürdig ist. Solche fruchtbaren und nahezu unbelasteten Böden sollten für nachfolgende Generationen u. a. als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft erhalten bleiben. In Kaarst nahm die landwirtschaftlich genutzte Fläche alleine von 2006 bis 2016 um weitere 6,4 % (133 ha) ab. Im gleichen Zeitraum stieg die Inanspruchnahme durch Gebäude-, Betriebs- und Verkehrsflächen um 86 ha auf über 33,4 % der Gesamtfläche von Kaarst an. Eine Notwendigkeit der Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen.

Der Anregung zum Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen wird nicht gefolgt. Zum einen liegen die Wertzahlen der Bodenschätzung als Kennwerte für die Bodenfruchtbarkeit liegen im gesamten Plangebiet lediglich im mittleren Bereich und zum anderen trägt die Planung dem Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Kaarst Rechnung. Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits als „Allgemeinen Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen – Gewerbe“ (ASB) dar. Die Entwicklung eines Gewerbegebietes entspricht somit der Darstellung des ASB im Regionalplan. Der Planbereich liegt dementsprechend auch nicht innerhalb von agrarstrukturell bedeutsamen Flächen in landwirtschaftlichen Produktionsräumen mit hoher Produktivität gemäß RPD. Eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung an dieser Stelle entspräche nicht den gemeindlichen Entwicklungspotentialen.

Zu 2 (Immissionsschutz):

Damit hinsichtlich der durch Geräusche erzeugten Immissionen keine erheblichen Belästigungen im Umfeld des Plangebietes entstehen, soll ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden.

Der Anregung wurde gefolgt. Ein Schallgutachten wurde erarbeitet und mit dem Rhein-Kreis-Neuss abgestimmt. Aufgrund der rechtlichen Vorgaben erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen im Sinne des Abstandserlasses NRW 2007, da die zukünftigen Nutzungen noch nicht bekannt sind. Entsprechende Nachweise zur Sicherstellung gesunder Wohn- und

Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft sind dann auf Ebene des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

Zur Sicherstellung, dass keine Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung entstehen, ist im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Zu 3:

Im Bereich des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

Der Hinweis wurde dahingehend berücksichtigt, dass im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen wurde.

Zu 4:

Es wird angeregt, die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet auszuschließen.

Einzelhandel, insbesondere für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, soll zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Kaarst im Plangebiet nicht ermöglicht werden. Im Textteil des Bebauungsplans wird daher festgesetzt, dass in dem gesamten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.

Zu 5:

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Verkehrsuntersuchung hinsichtlich der zu erwartenden Zusatzverkehre und deren Verträglichkeit im weiteren umliegenden klassifizierten Straßennetz durchzuführen.

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung abschätzen zu können, ist eine verkehrstechnische Stellungnahme erarbeitet worden. Aufgrund dieser Berechnungen werden keine verkehrstechnischen Bedenken gegen die Ansiedlung zusätzlicher Gewerbetreibender an der Straße Hüngert im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 108 gesehen.

Zu 6:

Es bestehen generelle Bedenken gegen die o.g. Planung, da eine wertvolle ehemalige Ackerfläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen wird, die eine hohe natürliche Fruchtbarkeit ausweist. Grundsätzlich wird für die Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs die Anwendung der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, 2008“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) als anerkanntes Verfahren nach dem aktuellen Stand angeregt. Notwendigen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sollen bei Durchführung der Planung im Plangebiet vorgenommen werden, damit keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzungen in Anspruch genommen werden. In diesem Zusammenhang sind Dach- und Fassadenbegrünungen, Anlagen von Gehölzstrukturen und Grünstreifen zu nennen.

Den Anregungen wird teilweise gefolgt. In der Bodenkarte 1:50.000 (BK 50) des Geologischen Dienstes NRW wird der Pseudogley-Braunerde im Südwesten des Plangebietes aufgrund ihrer "Bedeutung als Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung für Regulation und Kühlung" eine besondere Schutzwürdigkeit zugeschrieben. Die Wertzahlen der Bodenschätzung als Kennwerte für die Bodenfruchtbarkeit liegen im gesamten Plangebiet jedoch lediglich im mittleren Bereich (Pseudogley-Braunerde: 45 bis 60; Braunerde: 35 bis 60).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Kompensationsflächenberechnung nach LANUV 2008. Neben Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet erfolgt eine Inanspruchnahme von Ökopoolflächen, so dass weitere landwirtschaftliche Nutzflächen nicht in Anspruch genommen werden.

Zu 7:

Der Planung wird widersprochen, da das Plangebiet lediglich an Erschließungsflächen auf Neusser Stadtgebiet angebunden wird und eine verkehrliche Belastung der in Neuss ansässigen Bürger im Bereich Morgensternsheide befürchtet wird. Es werden verkehrliche Untersuchungen für erforderlich gehalten.

Die Planung sieht vor, parallel zum Holzbüttgener Weg einen öffentlichen Fuß- und Radweg in Verlängerung des bestehenden vor dem Ikea-Grundstück auf dem Gebiet der Stadt Kaarst anzulegen, in dem auch die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur zur Erschließung des Plangebietes verlegt wird. Damit wird der Holzbüttgener Weg auf Neusser Stadtgebiet nicht tangiert; Ausbaumaßnahmen der Stadt Neuss werden nicht erforderlich.

Die Zufahrt zum Neusser Siedlungsbereich „Morgensternsheide“ über den Holzbüttgener Weg ist per Beschilderung nur für Anlieger erlaubt und für den Durchgangsverkehr gesperrt. Insofern sind auch keine Erschließungsverkehre des Plangebietes in Richtung Neusser Stadtgebiet abzuleiten, zumal auf Kaarster Stadtgebiet eine leistungsfähige Anbindung des gesamten Gewerbebereiches gegeben ist. Die Straße Hüngert (Stadtgebiet Neuss: Holzbüttgener Weg) bildet mit der K 37, Hans-Dietrich-Genscher-Straße, einen lichtsignal-geregelten Knotenpunkt und ist über die Kreisstraße an die L 390 und die Autobahnan-schlussstelle Holzbüttgen angebunden.

Eine verkehrstechnische Stellungnahme (Februar 2021) kommt zu dem Ergebnis, dass eine Steigerung der Verkehrsmenge durch die Neuplanung keine negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes K 37n / Hüngert hat. Die gute Verkehrsqualitätsstufe B bleibt erhalten. Der Knotenpunkt besitzt ausreichende Reserven, um auch weit höhere Kfz-Verkehrsmengen abwickeln zu können. Negative Auswirkungen auf die Stadt Neuss sind daher nicht abzuleiten.

4.3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 wurde nachstehend aufgeführte Stellungnahme von privater Seite abgegeben.

1. Stellungnahme v. 25.07.2021

Die Stellungnahme und die Abwägung zu den jeweiligen Stellungnahmen ist nachfolgend zusammenfassend in verkürzter Form der wesentlichen Inhalte dargestellt (Abwägung in kursiv).

Zu 1.

Es wird die Richtigkeit der dem Verkehrsgutachten zugrundeliegende Datenstruktur und der Verkehrserzeugung für den geplanten Autohaus-Betrieb mit Mietwagen-Station angezweifelt. Dies führe auch zu veränderten Grunddaten der lärmtechnischen Werte. Ebenso handele es sich bei der Verkehrsuntersuchung um eine isolierte Betrachtung.

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Entwicklung eines Autohauses nicht weiterverfolgt und der Bebauungsplan als Angebotsplan weitergeführt, der flexible Festsetzungen für eine breite Palette gewerblicher Nutzungen offenhält. Entsprechend offen sind die Annahmen zu halten, die dort für den Verkehr zu treffen sind. Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens bezieht sich daher sachgerecht auf die Verkehrserzeugung nach Beschäftigten bzw. Bruttogewerbefläche. Die Aussagen zu einer möglichen Autohaus-Nutzung sind insofern an dieser Stelle nicht von Belang.

Bei der verkehrsplanerischen Stellungnahme handelt es sich um keine isolierte Betrachtung, da diese die bisherige Verkehrssituation berücksichtigt (Ikea-Mitarbeiterparkplatz, etc.) und diese im Verhältnis und ins Ergebnis zur Verkehrsuntersuchung des BP 99 bzw. in den entsprechenden Prognosefall bzw. damit in den Gesamtkontext Kaarster Kreuz setzt.

Durch die mit dem Rhein-Kreis Neuss abgestimmten gutachterlichen Aussagen zum Im-missionsschutz und deren Berücksichtigung in der Bauleitplanung kann sichergestellt werden, dass die Anforderungen an den Immissionsschutz eingehalten werden.

4.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende – relevante – Stellungnahmen eingegangen:

1. Bezirksregierung Arnsberg v. 12.02.2019
2. Bezirksregierung Düsseldorf v. 20.07.2022, hier Dez. 54 (Gewässerschutz)
3. Rhein-Kreis Neuss v. 18.07.2022
4. Handwerkskammer v. 27.07.2022
5. Industrie- und Handelskammer v. 22.06.2022
6. Stadt Neuss v. 04.07.2022

Die Stellungnahmen und die Abwägung zu den jeweiligen Stellungnahmen sind nachfolgend zusammenfassend in verkürzter Form der wesentlichen Inhalte dargestellt (Abwägung in kursiv).

Zu 1.

Da nicht auszuschließen ist, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind, werden Empfehlungen zur Ausführung von Bauarbeiten gegeben.

Die Hinweise werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zu 2.

Die Änderung liegt teilweise in der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage „Broichhof“. Damit liegt die Fläche im Einzugsgebiet einer öffentlichen Trinkwassergewinnung.

In den Bebauungsplan wird das Wasserschutzgebiet nachrichtlich übernommen.

Zu 3. (Bodenschutz)

Es bestehen aus Sicht des allgemeinen Bodenschutzes weiterhin Bedenken, da es sich im Plangebiet um schützenswerte Böden handelt, die für nachfolgende Generationen u. a. als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft erhalten bleiben sollten.

Seitens der Stadt Kaarst wird dem Gewerbeflächenbedarf ein höheres Gewicht in der Abwägung zugesprochen, auch weil die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bereits gegeben ist und das Umfeld an der Nahtstelle zum Freiraum ebenfalls deutlich gewerblich geprägt ist. Auch wurden seitens der Landwirtschaftskammer keine Bedenken gegen die Planung erhoben.

Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass Hinweise zum Bodenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Zu 3. (Immissionsschutz)

Es werden Anregungen zur Anpassung des Schallgutachtens und der Festsetzungen zum Schallschutz gegeben und angeregt, Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet aufgrund des Autobahnlärms auszuschließen.

Entsprechend der Anregung wurde das Gutachten bzgl. der Anwendung des Abstandserlasses NRW überarbeitet und die Festsetzung im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch angepasst.

Ebenso erfolgt im Bebauungsplan per Festsetzung der empfohlene Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen aufgrund der erheblichen Lärmimmissionen durch die östlich verlaufende Autobahn A 57.

Zu 3. (Naturschutz und Landschaftspflege)

Es bestehen Bedenken bzgl. der Ausgangsbewertung bei der Eingriffsbilanzierung. Weiterhin wird empfohlen, nichtheimische Pflanzenarten aus der Pflanzliste im Bebauungsplan zu streichen.

Die Eingriffsbilanz und die Pflanzenlisten wurden entsprechend der Anregungen überarbeitet.

Zu 4.

Es wird angeregt, auf Bebauungsplanebene von dem planerisch beabsichtigten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben eine Gegen Ausnahme für den produktionsbezogenen Annexhandel zuzulassen.

Eine Festsetzung zur Zulassung des Annexhandels wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen.

Zu 5.

Es wird angeregt, in dem Gewerbegebiet die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen nicht ausnahmsweise zuzulassen, sondern im Sinne von § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO gänzlich darauf zu verzichten, um eine schleichende Entwicklung dieses Planbereiches in Richtung eines Mischgebietes zu vermeiden.

Gemäß der Empfehlung des Rhein-Kreis Neuss erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen, wie von der IHK gefordert.

Zu 6.

Bereits zur Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat die Stadt Neuss dieser Planung widersprochen. Weiterhin sind negative Auswirkungen auf das Stadtgebiet zu befürchten, da die infolge der Planung erzeugten Verkehre das Wohngebiet Morgensternsheide beeinträchtigen können. Auch ist der Holzbüttgener Weg in seinem Ausbauzustand nicht geeignet, den Anforderungen der Erschließung des Gewerbegrundstückes zu genügen, so dass ein Planungs- und Investitionsaufwand für die Stadt Neuss ausgelöst wird.

Durch ein Verkehrsgutachten konnte nachgewiesen werden, dass die nur gering erzeugte Verkehrszunahme mit einer guten Verkehrsqualität an den relevanten Knotenpunkten abgewickelt werden kann. Weiterhin besteht bei Bedarf die Möglichkeit, den Verkehr in Richtung Osten (Morgensternsheide) für den motorisierten Individualverkehr komplett zu sperren, so dass hier keine Verkehrszunahme zu befürchten ist.

4.5. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde nachstehend aufgeführte Stellungnahme von privater Seite abgegeben.

1. Stellungnahme v. 12.12.2022

Die Stellungnahme und die Abwägung zu den jeweiligen Stellungnahmen ist nachfolgend zusammenfassend in verkürzter Form der wesentlichen Inhalte dargestellt (Abwägung in kursiv).

Zu 1.

Derzeit bestehe eine städtebaulich ungeordnete Situation in der verkehrlichen Netzverbindung Morgensternsheide nach Kaarst und eine unlösbare infrastrukturelle Sachlage mit Zwangspunkten wie den straßenbautechnischen Qualitäten, unverträglichem Verkehrsaufkommen (nach RAST 06) und den zu berücksichtigenden Katasterunterlagen im Ortsteil Morgensternsheide. Bei der Verkehrserzeugung konzentriert sich der B-Plan Nr. 108 nur auf das Plangebiet.

Seitens der Stadt Kaarst besteht bei einer erkennbaren deutlichen Verkehrssteigerung die Möglichkeit (in Abstimmung mit der Stadt Neuss), verkehrslenkende und bauliche Maßnahmen zu ergreifen, den Holzbüttgener Weg abzugrenzen bzw. die Fahrbeziehungen zwischen den Ortsteilen zu unterbinden. Aktuell wird davon ausgegangen, dass der Verkehr weiterhin das überregionale Netz nutzt. Entsprechende Prüfungen wurden bereits bei bzw. nach der Errichtung des Ikea-Hauses vorgenommen. Entsprechend sind auch bei der Prognose keine nennenswerten Verkehrssteigerungen auf dem Teilabschnitt zu verzeichnen.

4.6. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sind weiteren im folgenden aufgeführte – relevanten - Stellungnahmen eingegangen:

1. Stadt Neuss v. 15.12.2022

Die Stellungnahmen und die Abwägung zu den jeweiligen Stellungnahmen sind nachfolgend zusammenfassend in verkürzter Form der wesentlichen Inhalte dargestellt (Abwägung in kursiv).

Zu 1. (Verkehrstechnische Maßnahmen im Bereich Holzbüttgener Weg)

Die verkehrliche Untersuchung lasse vollkommen außer Acht, dass das geplante Gewerbegebiet an die Straße Holzbüttgener Weg auf Neusser Stadtgebiet angebunden sein wird. Hinsichtlich des Fuß- und Radverkehrs sehe der Bebauungsplanentwurf einen ca. 3,2 m breiten gemeinsamen Geh- und Radweg vor.

Die oben dargestellte Situation bedinge eine Ausbauplanung der in Trägerschaft der Stadt Neuss befindlichen Straße Holzbüttgener Weg in Abstimmung mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 108 der Stadt Kaarst. Eine Zustimmung könne seitens der Stadt Neuss nicht in Aussicht gestellt werden. Zuvor müsste es zwingend eine Abstimmung über alle nötigen Maßnahmen geben, die zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 108 erforderlich sind. Auch wäre die zukünftige Baulast der Straße und der Geh-Radwege zu klären, insbesondere ob eine geteilte Straßenbaulast (Fahrbahn Neuss, Nebenanlagen Kaarst) sinnvoll und möglich sein kann. Ohne Zustimmung der Stadt Neuss sei der Bebauungsplan nicht realisierbar.

Generell ist die Stadt Kaarst bereit, weitere Gespräche bzgl. des Ausbaus des Holzbüttgener Wegs und der Straßenbaulast innerhalb der Ortslage zu führen. Hier kann auch die Straßentwässerung vom Holzbüttgener Weg auf Kaarster Stadtgebiet diskutiert werden. Dieser Prozess steht jedoch der aktuellen Planung und Erschließung nicht entgegen.

Aufgrund der geplanten Erschließung über den Holzbüttgener Weg und der Fortführung Richtung Westen über den Hüngert besteht aus Sicht der Stadt Kaarst bei Bedarf die Möglichkeit, den Verkehr in Richtung Osten (Morgensternsheide) für den motorisierten Individualverkehr komplett zu sperren, so dass hier keine Verkehrszunahme auf Neusser Stadtgebiet zu befürchten ist.

5. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Planung trägt damit dem Gewerbeflächenbedarf in der Stadt Kaarst Rechnung. Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits als „Allgemeinen Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen – Gewerbe“ (ASB) dar. Die Entwicklung eines Gewerbegebietes entspricht somit der Darstellung des ASB im Regionalplan. Der Planbereich liegt dementsprechend auch nicht innerhalb von

agrарstrukturell bedeutsamen Flächen in landwirtschaftlichen Produktionsräumen mit hoher Produktivität gemäß RPD. Eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung an dieser Stelle entspräche nicht den gemeindlichen Entwicklungspotentialen.

Die vorliegende Gewerbeplanung entspricht den Entwicklungszielen der Rahmenplanung 'Gewerbegebiet Kaarster Kreuz'. So hat der Rat der Stadt Kaarst in seiner Sitzung am 17.11.2011 die Rahmenplanung zur Kenntnis genommen und beschlossen, dass die im Rahmenplan definierten Leitziele als allgemeine Vorgaben für die Bauleitplanung zugrunde gelegt werden. Ebenso wurde die Entwicklungskonzeption 'Strukturkonzept' als allgemeine Grundlage der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet fügt sich als geplante Gewerbefläche sinnvoll in das Strukturkonzept ein. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande bestehender Gewerbeflächen, aufgrund des Zuschnittes und des geringen Flächenumfangs und aufgrund der Lärmvorbelastungen durch den nahegelegenen Auto-bahnverkehr sind grundlegende Konzeptalternativen nicht vorstellbar.

Unter Berücksichtigung der gewerblichen Zielsetzung für das Plangebiet wurde im frühen Entwurfsstadium die Entwicklung eines Autohauses als konkretes Vorhaben auf der Grundlage eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geprüft. Da der Vorhabenträger jedoch kein Interesse mehr an dem Vorhaben hatte, wurde der Plan als Angebotsbebauungsplan weitergeführt. Die Festsetzungen sind geeignet, verschiedene gewerbliche Strukturen alternativ im Plangebiet entwickeln zu können.

23.03.2023