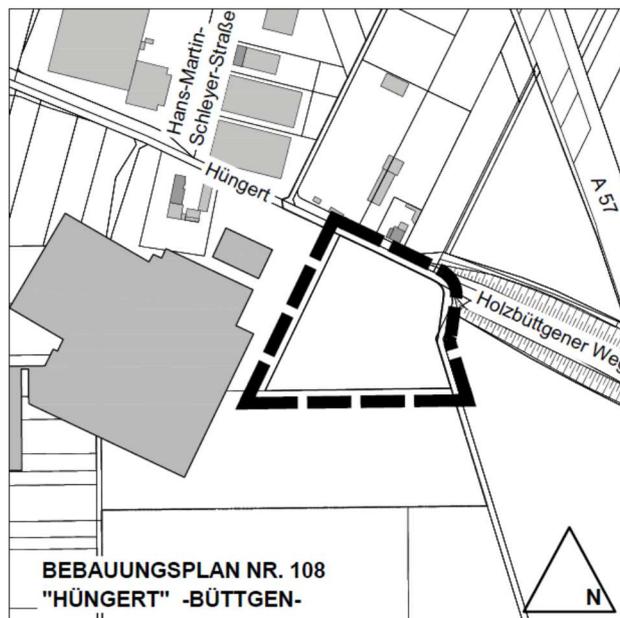


## **BEGRÜNDUNG** **zum Bebauungsplan Nr. 108** **„Hüngert“** **– Büttgen –**



(Teil 1: Städtebauliche Begründung)  
Fassung vom 07.10.2022

Inhalt

<b>1. Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Planungsrechtliche Situation und sonstige planerische Vorgaben</b> .....	<b>6</b>
3.1. Regionalplan .....	6
3.2. Flächennutzungsplan .....	6
3.3. Bebauungspläne .....	7
3.4. Landschaftsplan.....	7
3.5. Gewässerschutz.....	8
3.6. Städtebauliches Konzept.....	8
3.7. Fachentwicklungsplan Einzelhandel .....	8
3.8. Steuerungskonzept Vergnügungsstätten.....	9
3.9. Luftverkehr .....	9
<b>4. Verfahren</b> .....	<b>9</b>
<b>5. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung</b> .....	<b>10</b>
5.1. Städtebauliche Situation .....	10
5.2. Verkehrliche Anbindung.....	10
5.3. Ver- und Entsorgung .....	11
5.4. Bergbau .....	11
<b>6. Auswirkungen der Planung und Voruntersuchungen</b> .....	<b>11</b>
6.1. Städtebauliche Planung .....	11
6.2. Verkehrliche Auswirkungen .....	12
6.3. Lärmimmissionen .....	12
6.4. Entwässerung, Bodenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit.....	14
6.5. Bau- und Bodendenkmäler.....	15
6.6. Hochwassergefahren und Starkregen .....	15
6.7. Umweltbelange.....	16
6.8. Artenschutz .....	16
6.9. Ökologische Eingriffsbilanzierung .....	17
<b>7. Planinhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>17</b>
7.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	17
7.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	19
7.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	19
7.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	19
7.5. Ein- und Ausfahrtsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	20
7.6. Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB) .....	20
7.7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	20
7.8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB) .....	20
7.9. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) .....	21
7.10. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB.....	22
7.11. Nachrichtliche Übernahme .....	22

7.12. Hinweise.....22

## **1. Anlass und Ziele 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.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am östlichen Ortsrand des Stadtteils Holzbüttgen der Stadt Kaarst und umfasst landwirtschaftliche Nutzflächen am Holzbüttgener Weg, östlich neben dem Ikea-Areal.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Westen und Süden durch das Ikea-Gelände und im Norden durch den Holzbüttgener Weg begrenzt. Im Osten bildet die Stadtgrenze zu Neuss den Abschluss. Es handelt sich um das Flurstück 193 der Flur 12, Gemarkung Büttgen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (7) BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,2 ha.

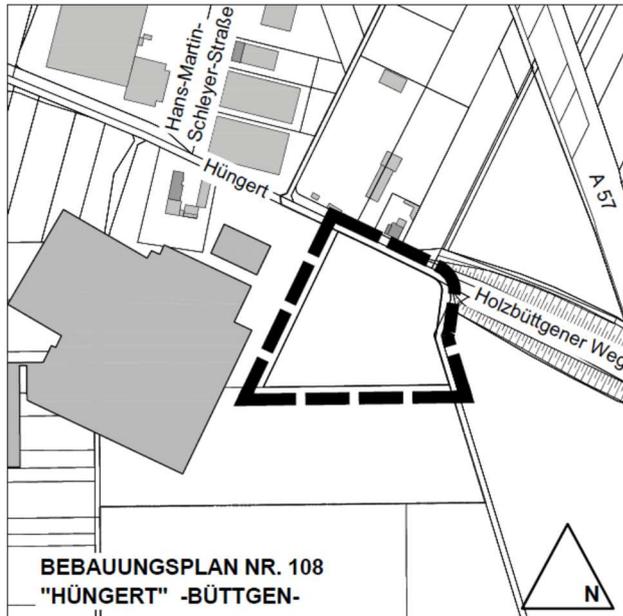


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Areal des neuen Ikea-Standortes ist noch nicht in der Vermessungsgrundlage enthalten, welche die zeichnerische Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 108 bildet. Das nachstehende Luftbild aus dem Jahr 2019 verdeutlicht die räumliche Situation vor Ort, insbesondere an der Grundstücksgrenze zum Plangebiet.



Abb. 2: Luftbild Ikea-Standort an der Hans-Dietrich-Genscher-Straße

### 3. Planungsrechtliche Situation und sonstige planerische Vorgaben

#### 3.1. Regionalplan

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Allgemeinen Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen – Gewerbe“ (ASB) dar. Angrenzend an die bzw. überlagernd zu der Darstellung ASB ist ein Bereich mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz dargestellt.

Die Entwicklung eines Gewerbegebietes entspricht somit der Darstellung des ASB im Regionalplan.

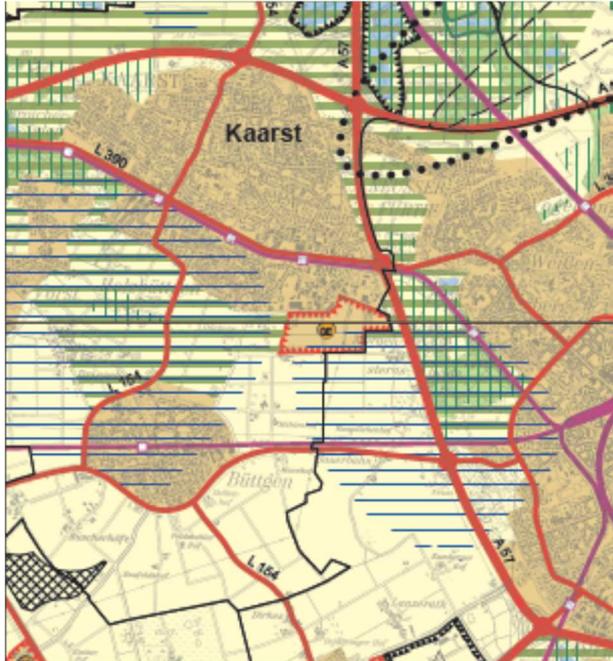


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf

#### 3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst ist das Plangebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Somit lassen sich die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht aus der Darstellung im Flächennutzungsplan entwickeln und es ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer zukünftigen Darstellung als gewerbliche Baufläche erfolgt im Parallelverfahren.

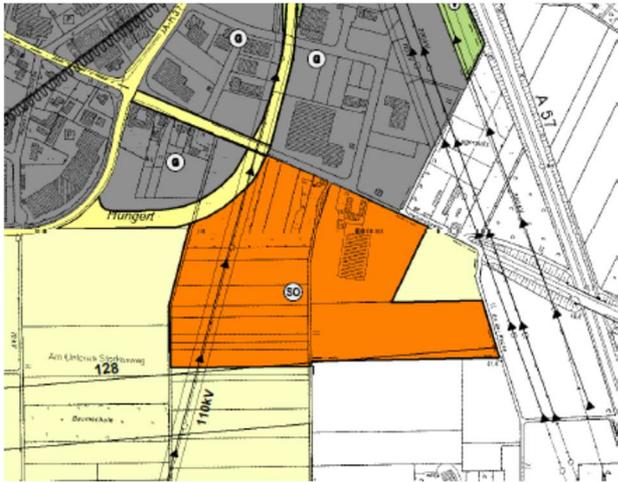


Abb. 4: Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst

### 3.3. Bebauungspläne

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 liegt im Bereich des seit dem Jahr 1972 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbegebiet Holzbüttgen–Hüngert“. Die Plandarstellung dieses Bebauungsplans besteht aus mehreren Teildarstellungen; die Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 108 entspricht Blatt 11 des Bebauungsplans Nr. 21. Darin werden lediglich Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Holzbüttgen–Hüngert“ verliert für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 mit dessen Inkrafttreten in diesem Bereich seine Rechtskraft.

### 3.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Rhein-Kreis Neuss, Teilbereich III für die Stadt Kaarst. Der Landschaftsplan III formuliert für diesen Bereich als Entwicklungsziel die „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“. Zudem stellt der Landschaftsplan dar, dass für das Plangebiet zwei Gehölzgruppen aus Bäumen der II. Größenordnung und Sträuchern der GG 3 mit 15 Stück je Gruppe anzupflanzen sind. Standorte dafür sind entlang des Holzbüttgener Wegs vorgesehen.

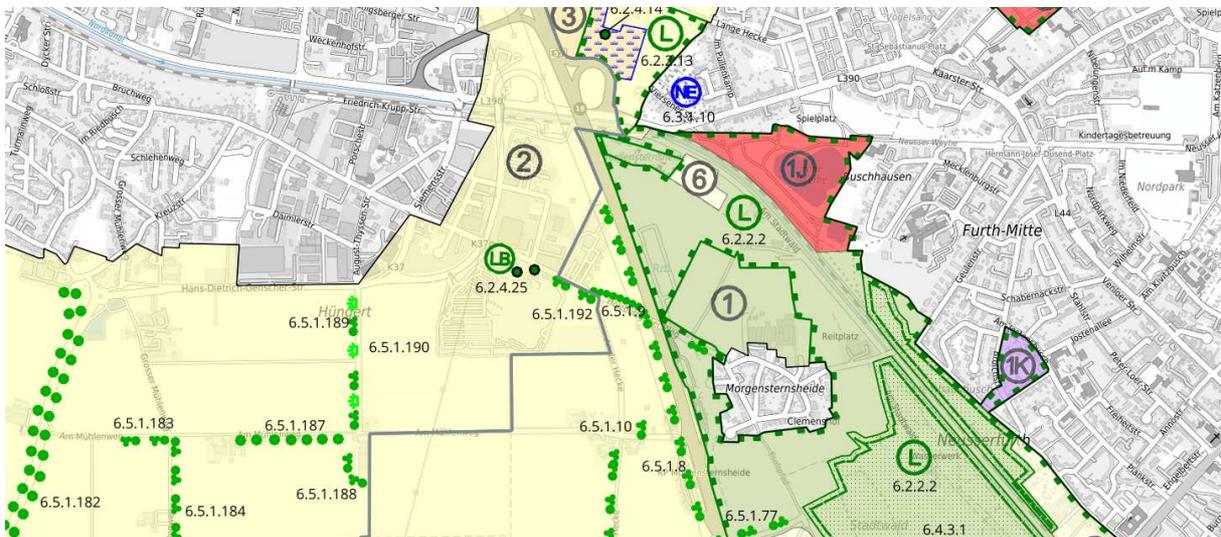


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss; Quelle: Geoportal des Rhein-Kreis Neuss

### 3.5. Gewässerschutz

Der südliche Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt innerhalb der ordnungsbehördlich durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Broichhof der Stadtwerke Neuss. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung Broichhof vom 5. Juni 1998 sind zu beachten. Eine entsprechende nachrichtliche Übernahme wird Bestandteil des Bebauungsplans.

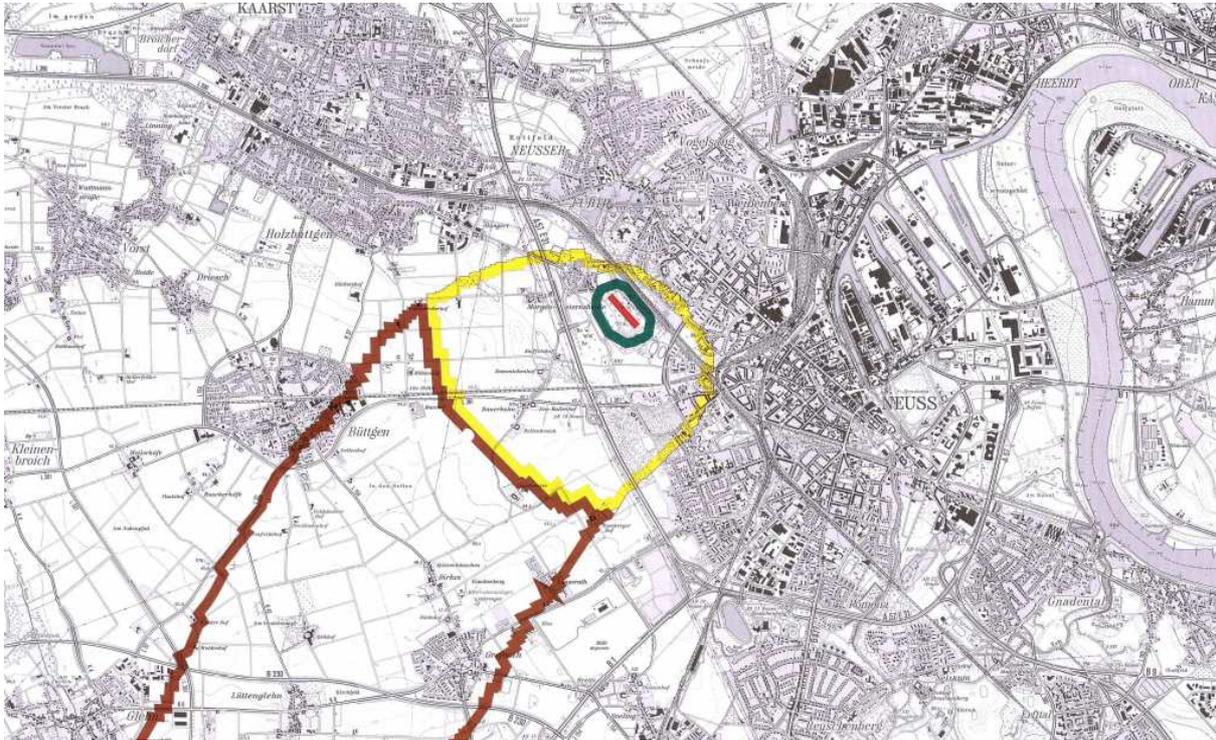


Abb. 6: Anlage (Übersichtskarte) zur ordnungsbehördlichen Festsetzung eines Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage Broichhof vom 5. Juni 1998; Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

### 3.6. Städtebauliches Konzept

Für das Gewerbegebiet Kaarster Kreuz liegt ein städtebauliches Konzept aus dem Jahr 2017 vor („Gewerbe am Kaarster Kreuz (Teil Hüngert II)“). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108 liegt jedoch außerhalb dieses Konzeptes. Somit gelten keine städtebaulichen Rahmenbedingungen für das Plangebiet.

### 3.7. Fachentwicklungsplan Einzelhandel

Der „Fachentwicklungsplan Einzelhandel Stadt Kaarst“ wurde im Jahr 2018 fortgeschrieben, um den gesetzlichen Änderungen auf Landesplanungebene und den örtlichen Einzelhandelsstrukturen zu entsprechen. Das Gutachten stellt einen Entwicklungsplan für das gesamte Stadtgebiet dar und liefert einen Leitfaden für planerische Entscheidungen, der in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet ist in diesem Fachgutachten nicht als zentraler Versorgungsbereich gekennzeichnet. Zur Stärkung und Verdichtung der Einzelhandelszentrenstruktur ist es erklärtes Ziel der Stadt Kaarst, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf die Ortskerne und Nahversorgungsgebiete zu konzentrieren. In Gewerbegebieten ohne bisherigen handelsseitigen Einfluss spricht sich das Gutachten grundsätzlich gegen Einzelhandelsnutzungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aus. Diese Gebiete sollen ihrer primären Funktion entsprechend der Unterbringung von gewerblichen Betrieben vorbehalten bleiben.

Zwar gilt das Gewerbegebiet Kaarster Kreuz insbesondere mit dem neuen Standort IKEA laut Fachentwicklungsplan Einzelhandel als Fachmarktstandort, jedoch gehört der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 nicht dazu. Zudem ist es erklärtes Ziel der Stadt Kaarst, hier Gewerbebetriebe anzusiedeln und keinen Einzelhandel. Einzelhandelsbetriebe werden deshalb als unzulässig festgesetzt. Damit entspricht der Bebauungsplan Nr. 108 den Vorgaben des Fachentwicklungsplans Einzelhandel der Stadt Kaarst.

Abweichend davon soll der sog. Annex-Handel (= Einzelhandel in funktionalem räumlichem Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb) im Gewerbegebiet zulässig sein. Er ist für das Gewerbegebiet zulässig und stellt dort eine nur untergeordnete Nutzung mit max. 10 % der Geschossfläche des zugehörigen Hauptbetriebes dar. Störungen von zentralen Versorgungsbereichen sind damit nicht verbunden.

### **3.8. Steuerungskonzept Vergnügungsstätten**

Mit dem Steuerungskonzept Vergnügungsstätten der Stadt Kaarst aus dem Jahr 2013 wird dem Regelungsbedarf hinsichtlich der Ansiedlung von Spielhallen und Swingerclubs sowie bordellartigen Betrieben im Stadtgebiet Rechnung getragen. Die Empfehlungen des beschlossenen Konzepts zielen auf eine restriktive Haltung hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ab.

Aufgrund der hohen Bedeutung der Gewerbegebiete für die Stadt Kaarst wird eine relativ strenge Reglementierung über die Bauleitplanung - insbesondere für Spielhallen und Wettbüros - in den Gewerbegebieten empfohlen. Um die Attraktivität und Qualität der Gewerbegebiete zu sichern, sind bodenrechtliche Spannungen und städtebauliche Qualitätsverluste zwingend zu vermeiden. Vergnügungsstätten erzielen deutlich höhere Bodenrenditen als die „klassischen“ Gewerbebetriebe und laufen Gefahr, diese zu verdrängen. In den Gewerbegebieten sollen daher Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden mit Ausnahme von einigen wenigen, ausgewählten Bereichen.

Für den Raum Gewerbegebiet Holzbüttgen-Ost wird im Steuerungskonzept Vergnügungsstätten eine zusammenfassende Bewertung abgegeben: Demnach könne eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht empfohlen werden. Die relevante Vorprägung des Standorts lasse im Teilbereich zwischen Porsche- bzw. August-Thyssen-Straße und Siemensstraße einen Ausschluss von Spielhallen/Vergnügungsstätten nicht zu. In diesem abgegrenzten Bereich nord-westlich des Plangebiets kann die ausnahmsweise Zulässigkeit kerngebiets-typischer Vergnügungsstätten ermöglicht werden.

Im Plangebiet selbst werden Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Somit werden die Zielsetzungen des Steuerungskonzepts Vergnügungsstätten im Bebauungsplan Nr. 108 durch geeignete Festsetzungen berücksichtigt.

### **3.9. Luftverkehr**

Der räumliche Geltungsbereich liegt unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, Anflugsektoren der Start- und Landebahnen 05 L/R. Aufgrund der Lage des Plangebiets ist der Bauschutzbereich ab einer Höhe von 136 m über NN betroffen. Unterhalb der genannten Höhe bestehen aus Hindernis- und Flugbetriebsgründen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine spätere Bebauung. Aufgrund der Lage im Bereich der Anflugsektoren mit einem Abstand von ca. 1200 m zur Anfluggrundlinie ist mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen. Der festgesetzte Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf ist jedoch nicht berührt.

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **4. Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 108 wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes wird in einem solchen Regelverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die

erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei dem Umweltbericht handelt es sich um den gesonderten Teil 2 der Begründung.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt Kaarst am 20.09.2018 für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Ebenso wurde in dieser Sitzung der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die gleichzeitige Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst, welche im Zeitraum vom 08.10.2018 bis einschließlich 19.10.2018 stattgefunden haben.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich umgestellt, da der Vorhabenträger von der Planung an diesem Standort Abstand genommen hat. Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan fortgeführt. Auf die bereits stattgefundenen frühzeitige Beteiligung und die eingegangenen Stellungnahmen wurde so weit möglich und erforderlich zurückgegriffen.

## **5. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung**

### **5.1. Städtebauliche Situation**

Die Umgebung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 108 ist bereits gewerblich vorgeprägt: Westlich grenzt direkt das Gelände des Ikea-Standortes an das Plangebiet an; gegenüber bzw. nördlich des Holzbüttgener Weges befinden sich ein Betrieb für Autoteile / Autoverwertung und weitere Gewerbebetriebe. Östlich liegt in räumlicher Nähe die Autobahn BAB 57 sowie eine Hochspannungsleitungstrasse.

Aufgrund dieser räumlichen Lage bietet sich das Plangebiet aus städtebaulicher Sicht zur Entwicklung einer gewerblichen Nutzung an. Direkt angrenzend an bestehende gewerbliche Nutzungen, bietet der vorgeprägte Standort die Möglichkeit, das Gesamtgewerbegebiet Holzbüttgen-Hüngert (Gewerbegebiet „Kaarster Kreuz“) nach Osten hin abzurunden.

Das Gelände des räumlichen Geltungsbereichs selbst ist derzeit unbebaut und durch Brachland geprägt. Die topografisch weitgehend ebene Fläche weist keine Gehölzstrukturen oder Baumbestand auf. Der Straßenrand des Holzbüttgener Weges wird teilweise als ungeordneter Abstellbereich für Fahrzeuge genutzt. Die Straße „Hüngert“ endet in ihrem heutigen Ausbauzustand mit dem begleitenden Radweg auf Höhe der östlichen Zufahrt / Anlieferung von Ikea. Die als Holzbüttgener Weg weiterführende Straße liegt auf Neusser Stadtgebiet und ist für den Durchgangsverkehr gesperrt bzw. nur für Anlieger des jenseits der Autobahn liegenden Siedlungsbereiches „Morgensternsheide“ befahrbar und entsprechend nicht ausgebaut.

Direkt südlich schließt sich an das Plangebiet eine Ausgleichsfläche an, welche im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Verlagerung IKEA“ angelegt wurde. Bei der Fläche handelt es sich um eine Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen, Hecken und Extensivgrünland. Weiter nach Süden hin schließt sich der freie Landschaftsraum mit aufgeräumten, strukturarmen landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie dem zur Stadt Neuss gehörenden ländlichen Siedlungsbereich „Auf dem Berg“ an.

### **5.2. Verkehrliche Anbindung**

Das Plangebiet liegt westlich der BAB 57. Die nächstgelegene Abfahrt bzw. Auffahrt Kaarst-Holzbüttgen befindet sich nördlich des Gebietes. Der Verkehr kann von dort über die neue K 37 – Hans-Dietrich-Genscher-Straße und im weiteren Verlauf über den Hüngert und den Holzbüttgener Weg direkt ins Gebiet geleitet werden.

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. Eine verkehrstechnische Stellungnahme (Runge IVP, Düsseldorf, 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 (vgl. auch Kap. 6.2).

Ein straßenbegleitender Fuß-/Radweg endet derzeit noch auf dem Ikea-Gelände auf Höhe der östlichen Zufahrt. Der Fuß-/Radweg soll im Zuge der Planung auf Kaarster Stadtgebiet im Bereich des Plangebietes fortgeführt werden. Die nächstgelegene Anbindung an den ÖPNV befindet sich auf der Siemensstraße; hier verkehren Buslinien in Richtung Kaarst-Holzbüttgen sowie Stadtzentrum Kaarst. Der nächstgelegene SPNV-Haltepunkt „Kaarst IKEA“ liegt in ca. 1,3 km Entfernung.

### **5.3. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur sichergestellt. Dabei werden die neuen Leitungen zum Anschluss des Gebietes unter dem neu herzustellenden Fuß- und Radweg verlegt. Damit wird der Holzbüttgener Weg auf Neusser Stadtgebiet nicht tangiert; Ausbaumaßnahmen der Stadt Neuss werden nicht erforderlich.

Vorhandene Leitungen der Kreiswerke sowie der Stadtwerke Kaarst liegen außerhalb des Geltungsbereiches; ebenso eine Stromleitung und eine Sauerstoff- und Stickstoffleitung inklusive Schutzstreifen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 ist zurzeit noch nicht Gegenstand des Generalentwässerungsplanes der Stadt Kaarst. Er soll jedoch in Zukunft Berücksichtigung finden. Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Kanalisationsnetz der Stadt Kaarst. In diesem Kanalnetz befindet sich das Regenüberlaufbecken 07 Weckenhofstraße der Stadt Kaarst. Dieses Becken entspricht nicht mehr dem gemäß § 60 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geforderten Stand der Technik und hat negative Auswirkungen auf den Zustand des Gewässers Nordkanal. Zur Behebung dieses Problems erfolgt aktuell eine Sanierung des Regenüberlaufbeckens; die Bautätigkeiten sollen Ende des Jahres 2021 abgeschlossen sein.

### **5.4. Bergbau**

Das o.g. Vorhaben liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder.

Der Planungsbereich ist nach Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen derzeit nicht betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

## **6. Auswirkungen der Planung und Voruntersuchungen**

### **6.1. Städtebauliche Planung**

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine abschließende Ortsentwicklung im äußersten Osten von Holzbüttgen. Sie stellt die konsequente Umsetzung der Gewerbeflächenansiedlung im Holzbüttgener Gewerbegebiet insgesamt dar und rundet das Gebiet nach Osten hin ab.

Die überbaubare Fläche im Plangebiet wird bewusst sehr großzügig gehalten, damit potentielle Bauherren freier in ihrer Planung sind. Der entstehende Gewerbebetrieb wird über den Holzbüttgener Weg erschlossen, wozu maximal zwei Ein- und Ausfahrten vorgesehen

sind. Straßenbegleitend wird ein neuer Fuß- und Radweg im Plangebiet angelegt, in Verlängerung des bereits vorhandenen Weges am IKEA-Areal.

Entlang des Holzbüttgener Weges soll – unterbrochen durch die Zufahrten – ein Pflanzstreifen als gestaltete grüne Vorgartenzone entstehen. Zudem wird das Gebiet im Osten und im Süden durch einen 5 m breiten Pflanzstreifen eingefasst, um die Einbindung in den Landschaftsraum bzw. eine Ortsrandbildung zu gewährleisten.

## **6.2. Verkehrliche Auswirkungen**

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung abschätzen zu können, ist eine verkehrstechnische Stellungnahme durch das Büro Runge (Runge IVP, Düsseldorf, Februar 2021) erarbeitet worden.

Für die Abschätzung des Kfz-Verkehrsaufkommens von Gewerbegebieten ist die Anzahl der Beschäftigten maßgebend; sie hängt von der Hauptfunktion der gewerblichen Nutzung ab. Da es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die zukünftige gewerbliche Nutzung nicht bekannt ist, wurde in der Stellungnahme eine Bandbreite von 50 bis 100 Beschäftigten/ha Bruttogewerbefläche angenommen. Im Falle des Bebauungsplans Nr. 108 werden für das ca. 1,2 ha große Plangebiet 60 bis 120 Beschäftigte für die weiteren Berechnungen angenommen.

Auf Basis weiterer Annahmen ergibt sich ein tägliches Kfz-Verkehrsaufkommen von 220 Kfz/24h mit 12 Lkw/24h, bezogen auf 60 Beschäftigte im Gewerbegebiet, sowie ein Verkehrsaufkommen von rund 440 Kfz/24h mit 24 Lkw/24h bei 120 Beschäftigten. In der morgendlichen Spitzenstunde wurden darauf aufbauend 18 bis 36 Kfz/h im Zielverkehr und 4 bis 8 Kfz/h im Quellverkehr ermittelt; nachmittags beträgt der Zielverkehr 4 bis 8 Kfz/h und der Quellverkehr 10 bis 20 Kfz/h.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist über die Straße Hüngert bzw. den Holzbüttgener Weg (auf Neusser Stadtgebiet) an das umliegende Straßennetz angebunden. Die Straße Hüngert bildet mit der K 37, Hans-Dietrich-Genscher-Straße, einen lichtsignalgeregelten Knotenpunkt. Für diesen Knotenpunkt wurde der Zusatzverkehr auf der Straße Hüngert in die Leistungsfähigkeitsnachweise (Prognose 2030) eingearbeitet (unter Berücksichtigung des Prognose-Mitfalls für den Bebauungsplan Nr. 99 Kaarster Kreuz). Dabei zeigten sich keine negativen Auswirkungen; die gute Verkehrsqualitätsstufe B bleibt erhalten. In der morgendlichen Spitzenstunde steigt die mittlere Wartezeit für Linksabbieger der nördlichen K 37n von 26,7 s auf 27,8 s unwesentlich an. Eine Überstauung der Linksabbiegerspur ist unwahrscheinlich und wird nur in den sehr seltenen Fällen erwartet, wenn gleichzeitig 2 Lkw in die Straße Hüngert abbiegen wollen.

In einer zusätzlichen Sensitivitätsbetrachtung wurde die ein- und ausfahrende Verkehrsmenge im Ostarm der Straße Hüngert verdoppelt, ohne dass sich eine Verschlechterung der Verkehrsqualitätsstufe B ergeben hat. Der Knotenpunkt besitzt somit ausreichende Reserven, um auch weit höhere Kfz-Verkehrsmengen abwickeln zu können.

Aufgrund dieser Berechnungen werden keine verkehrstechnischen Bedenken gegen die Ansiedlung zusätzlicher Gewerbetreibender an der Straße Hüngert im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 108 gesehen.

Negative Auswirkungen für die auf Neusser Stadtgebiet liegenden Bereiche Morgensterns-Heide und Neusser Nordstadt werden aufgrund der bestehenden Sperrung für den Durchgangsverkehr und der Ausnahme „Anlieger bis Auf der Heide frei“ nicht gesehen.

## **6.3. Lärmimmissionen**

Zur planerisch gebotenen Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die zu erwartenden Lärmimmissionen durch den geplanten Gewerbestandort erstellt (Stellungnahme zu möglichen Festsetzungen zum

Gewerbelärm im Bebauungsplan Nr. 108 „Hüngert“ – Büttgen, accon environmental consultants, Köln, 19.09.2022).

Im Falle des vorliegenden Angebots-Bebauungsplanes, bei dem die zukünftige Nutzung noch nicht feststeht, ist es sachgerecht, dass zur Beurteilung, ob von dem Plangebiet immissionschutzrechtliche Konflikte ausgehen können, anhand des Abstandserlasses NRW 2007 und der daraus resultierenden Festsetzungen festgestellt wird, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu konstatieren sind. Die Feinsteuerung des Immissionsschutzes kann darüber hinaus auf das jeweils nachfolgende Genehmigungsverfahren verlagert werden.

Bei der Gliederung nach dem Abstandserlass handelt es sich um eine typisierende Gliederung, welche die Emissionspfade Geräusche, Staub, Gerüche und Erschütterungen berücksichtigt und insofern unter Berücksichtigung der Anforderungen des Erlasses alle maßgeblichen Immissionspfade berücksichtigt. Der Abstandserlass bezieht sich bei der Beurteilung dabei auf die Abstände zwischen Gewerbegebieten und zusammenhängenden Wohngebieten. Immissionsorte innerhalb von Gewerbegebieten, auch in benachbarten, sind insofern nicht abstandsauslösend.

Grundsätzlich kann mit einer Festsetzung gemäß dem Abstandserlass erreicht werden, dass an den Immissionspunkten in der Umgebung eines Plangebietes keine unzulässigen Immissionen auftreten, da die Eingruppierung der unterschiedlichen Betriebsarten und Anlagen unter Berücksichtigung der einschlägigen Verordnungen und Verwaltungsvorschriften des Bundes und von VDI-Richtlinien und DIN-Vorschriften erfolgte. Der Abstandserlass soll dazu beitragen, dass der Immissionsschutz bereits im Abwägungsprozess der Bauleitplanung ausreichende Berücksichtigung findet.

Für den Bebauungsplan Nr. 108 wird daher als Gliederungsmöglichkeit zum vorbeugenden Immissionsschutz auf den Abstandserlass NRW zurückgegriffen.

Im Abstandserlass NRW sind in der Anlage 1 insgesamt 221 Betriebsarten in 7 Abstandsklassen aufgeteilt. Als unteres Maß der Abstandsliste sollte ein Mindestabstand von 100 m (Abstandsklasse VII) zwischen Gebieten mit „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ und reinen Wohngebieten eingehalten werden. Nach Nr. 2.2.2.4 des Abstandserlasses darf der Abstand um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn der in der Abstandsliste angegebene Abstand sich ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt (derartige Betriebsarten sind mit (\*) gekennzeichnet) und es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines Wohngebiet, ein besonderes Wohngebiet oder ein Kleinsiedlungsgebiet handelt. Bei Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten einerseits und Misch-, Kern- oder Dorfgebieten andererseits können bei mit (\*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Nach Nummer 2.2.2.5 des Abstandserlasses ist jedoch in jedem Fall eine Einzelfallprüfung erforderlich, falls ein Mindestabstand von 100 m nicht eingehalten werden kann.

Im vorliegenden Fall werden für die Gliederung nach dem Abstandserlass die folgenden Ansätze berücksichtigt:

Südlich in einem Abstand von 200 m befinden sich auf dem Stadtgebiet der Stadt Neuss Wohnnutzungen im Außenbereich (Auf dem Berg), die im Bebauungsplan 192 von Fläche für die Landwirtschaft umgeben sind. Aufgrund der mehr oder weniger verdichteten Wohnnutzungen in diesem Bereich, können diese als zusammenhängende Wohnbebauung mit dem Schutzanspruch entsprechend einem Mischgebiet (MI) beachtet werden.

Südöstlich befindet sich auf dem Stadtgebiet Neuss der Bebauungsplan 181. Die dortigen Wohnnutzungen sind in dem Plan als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Wohnnutzung hat zu dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 108 der Stadt Kaarst einen Abstand von größer 300 m.

Nördlich des Plangebietes befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite des Holzbüttgener Wegs ein Wohngebäude, dessen Grundstück an ein gewerblich genutztes Grundstück angrenzt. Dieses einzelne Gebäude prägt die unmittelbare Umgebung nicht und stellt somit

insbesondere kein Gebiet dar, das für die Bestimmung von Abständen nach dem Abstandserlass zu berücksichtigen wäre.

Damit beträgt der kürzeste Abstand zwischen dem Plangebiet Nr. 108 und Gebieten mit Wohnnutzungen 200 m. Bei einem Abstand von 200 m sind nach dem Abstandserlass die Abstandsklassen VI und VII allgemein zulässig. Da es sich bei der Außenbereichslage, zu der dieser Abstand besteht, um Wohnnutzungen mit mischgebietsvergleichbarem Schutzanspruch handelt, wäre gemäß Abstandserlass die übernächste Abstandsklasse, mithin die Abstandsklasse IV zulässig. Diese enthält allerdings im Wesentlichen Anlagen und Betriebe, die aufgrund ihres Störgrades als „erheblich belästigend“ zu beurteilen sind und damit in einem GI unterzubringen wären.

Bei einem Abstand von 300 m (hier WA-Gebiet innerhalb des BP 181 der Stadt Neuss) ist die Abstandsklasse V allgemein zulässig. Bei einem WA kann die Abstandsklasse nach Abstandserlass um eine Klasse erhöht werden, d.h. auch hier wäre die Abstandsklasse IV planungsrechtlich zulässig. Für die Beurteilung der Anlagen der Abstandsklasse IV gilt allerdings das bereits oben gesagte.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist es daher für das gesamte Plangebiet sachgerecht, die Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V als planungsrechtlich zulässig festzusetzen. Diese Anlagen erfordern typisierend einen Abstand von 300 m bezogen auf ein Reines Wohngebiet. Damit sind in dem Plangebiet alle nach § 8 BauNVO zulässigen Anlagen und Betriebe, welche als erhebliche belästigend zu beurteilen wären, planungsrechtlich zulässig.

Da im Südosten ein WA und im Süden eine Außenbereichswohnlage angrenzen, ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit der Festsetzung sichergestellt, dass aus der im Bebauungsplanverfahren allein typisierender Sichtweise schädliche Umwelteinwirkungen nicht entstehen und der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG sichergestellt ist. Weitere Ausnahmen im Hinblick auf nächsthöhere Abstandsklassen sollten jedoch nicht zugelassen werden.

Auf der Grundlage der vorgenannten Überlegungen kann das Plangebiet nach dem Abstandserlass NRW aus 2007 mit der folgenden Festsetzung gegliedert werden:

„Innerhalb des GE sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis IV des Anhang 1 des Abstandserlasses des MUNLV 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz- V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.“

#### **6.4. Entwässerung, Bodenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit**

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

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde ein Baugrund- bzw. hydrogeologisches Gutachten erstellt (Gutachten über geotechnische Untersuchungen: B-Plan 108 „Hüngert“, Kaarst-Büttgen, TERRA Umwelt Consulting GmbH, Neuss, 27.11.2018). Dazu wurden die Geologische Karte, Blatt C 4702 Krefeld ausgewertet und an 7 Ansatzstellen Bohrprofile entnommen. Die wesentlichen Ergebnisse der Begutachtung werden im Folgenden zusammengefasst:

Auf dem Grundstück steht zunächst humoser und durchwurzelter Mutter- bzw. Ackerboden an. Darunter folgen bindige Lößlehmablagerungen, die bis mindestens 1,0 und maximal 2,2 m Tiefe reichen und von den sehr gut tragfähigen Sanden und Kiesen der Mittelterrasse unterlagert werden.

Während der Geländearbeiten im Oktober 2018 wurde der Grundwasserspiegel bis 6 m Tiefe (ca. 34,60 m NN) nicht angetroffen. Nach Auskunft des LANUV NRW liegt der höchste

Grundwasserstand (HGW) bei  $\pm 36,10$  m NN. Der Grundwasserspiegel hat für die Erstellung von flach gegründeten Bauwerken keine Bedeutung. In den oberflächennahen  $\pm$  bindigen Schichten können sich jedoch jahreszeitlich abhängig Stau- und Sickervorkommen ansammeln.

Während der Geländearbeiten wurden nur natürliche Sedimente vorgefunden. Hinweise auf evtl. Untergrundverunreinigungen lagen nicht vor. Eine Versickerungsmöglichkeit wurde in den dort ab ca. 1,4 m Tiefe natürlich anstehenden Sanden und Kiesen überprüft. In den überlagernden  $\pm$  bindigen Sanden ist die Versickerung gem. ATV erfahrungsgemäß wegen der zu geringen Durchlässigkeit nicht möglich.

Um die Durchlässigkeit der Sande und Kiese zu bestimmen, erfolgte ca. 2 bis 3 m neben der Bohrstelle RKS 3 ein Auffüllversuch nach USBR EARTH MANUAL (1963) in der Tiefe von ca. 1,5 m. Hierzu wurde bis in den zu überprüfenden Bodenhorizont eine Rammkernsondierung ( $\emptyset$  außen 50 mm) abgeteuft und anschließend mit einem an der Sohle offenen Rohr ( $\emptyset$  innen 40 mm) ausgebaut. Zur Vermeidung von Aufwirbelungen wurde in die untersten 0,1 m des Rohres Feinkies eingebracht. Anschließend erfolgten das Auffüllen des Rohres mit Wasser und die Ermittlung der Sickerrate bis zum Erreichen eines relativen Beharrungszustandes. Die Auswertung des Versuches ergab einen kf-Wert von ca.  $2,5 \times 10^{-5}$ . Basierend auf dem ATV-Merkblatt 138 ist für die Versickerung von Niederschlagswasser ein kf-Wert  $> 5 \times 10^{-6}$  notwendig. Die ermittelten Werte zeigen für die Sande und Kiese eine gute, über dem geforderten Mindestwert liegende Durchlässigkeit an, so dass eine Versickerung grundsätzlich in Bezug auf die Durchlässigkeit durchführbar ist.

Auch der gemäß ATV vorgeschriebene Sicherheitsabstand von 1 m zwischen der Sohle des Versickerungsbauwerks und dem höchsten Grundwasserstand kann eingehalten werden.

### **6.5. Bau- und Bodendenkmäler**

Gegen die Planung bestehen aus Sicht des Dezernates für Denkmalangelegenheiten der Bezirksregierung Düsseldorf keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet voraussichtlich keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Zur Wahrung des Bodendenkmalschutzes wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **6.6. Hochwassergefahren und Starkregen**

Gemäß des seit dem 01.09.2021 gültigen Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) sind bei allen raumordnungsrelevanten Planungen die Ziele zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen.

Das Ziel I.1.1 des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) schreibt die Prüfung der Risiken durch alle Arten von Hochwasser vor. Dementsprechend sind sowohl die Inhalte der Hochwassergefahrenkarten (Einstautiefen und Fließgeschwindigkeiten), also auch die Inhalte der Starkregenhinweiskarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) (Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten) in den verschiedenen Szenarien bei der Prüfung mit einzubeziehen.

Nach den Gefahren- und Risikokarten für das Teileinzugsgebiet (TEZG) Rheingraben-Nord (hier: 2\_Rhein\_A00 - Blatt: B072) besteht für die Hochwasserszenarien HQhäufig, HQ100 und HQextrem kein Überflutungsrisiko.

Für das Plangebiet stellt die Starkregenhinweiskarte NRW folgende Situation dar: Es besteht nur eine geringe Betroffenheit. Sowohl bei seltenen Starkregenereignissen als auch bei extremen Starkregen ergeben sich nur in dem südwestlichen sowie nördlichen Randbereich (südlich der Straße Hüngert) Überflutungserscheinungen mit Wassertiefen von ca. 10 cm bis ca. 50 cm. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist mit unter ca. 10 cm nicht betroffen. Fließgeschwindigkeiten in diesen Bereichen sind nicht in den Karten nicht vermerkt; eine Beeinflussung von umliegenden Gewässern ist nicht erkennbar. Aus der Starkregenhinweiskarte sind darüber hinaus im Plangebiet keine Abflussbahnen ablesbar,

aus denen sich eine Gefahr durch den Abfluss einer Fläche für nahegelegene Siedlungen oder sonstige empfindliche Nutzungen ergeben könnte.



Abbildung 5: Starkregenhinweiskarte NRW

Kartendarstellung: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2020)

Eine weitergehende Auseinandersetzung mit dem Ziel I.2.1 des BRPH, wonach die Risiken durch Hochwasser- und Starkregenereignisse auch bei einer Zunahme und Intensivierung dieser Ereignisse in der Zukunft, insbesondere durch die Siedlungsentwicklung, zu minimieren sind, und darüber hinaus mit dem Ziel II.1.3 des BRPH zum Wasserrückhaltevermögen von Böden ist im Umweltbericht dargelegt.

## 6.7. Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein förmlicher Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan erarbeitet worden (gesonderter Teil 2 der Begründung). Für alle Schutzgüter enthält dieser Umweltbericht Angaben zur Ausgangssituation, zu Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen und zu den verbleibenden Auswirkungen.

## 6.8. Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist die Inanspruchnahme von unbebauter landwirtschaftlicher Fläche verbunden. Diese Flächeninanspruchnahme könnte zu unmittelbaren Beeinträchtigungen von Tierarten und zum Verlust von Lebensräumen führen. Zudem ist nicht von vornherein auszuschließen, dass das Vorhaben zu Störungen im Umfeld vorkommender Arten führt. Durch diese potenziellen Auswirkungen des Vorhabens könnten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Um zu überprüfen, ob bzw. welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten könnten, wenn es zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 108 kommt, wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet (Planungsbüro Selzner 2021).

Im Ergebnis ist ein Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Gebiet auszuschließen, da für die in Frage kommenden Offenlandarten eine Eignung nicht vorliegt. Auch von einem Vorkommen planungsrelevanter Arten anderer Artengruppen (Säugetiere, Amphibien, Reptilien) ist nicht auszugehen.

Allerdings muss mit dem Brutvorkommen ubiquitärer Arten wie z. B. Jagdfasan und Wiesenschafstelze gerechnet werden. § 44(1)1 BNatSchG verbietet die Verletzung und Tötung aller besonders geschützter Arten, zu denen neben den planungsrelevanten Arten auch sämtliche übrigen europäischen Vogelarten zählen. Über eine Bauzeitenregelung ist daher die Baufeldfreimachung grundsätzlich auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit zu beschränken (01. Oktober bis 28. Februar). Sollte die Beachtung dieser Bauzeitenregelung etwa aus Gründen der Baustellenlogistik nicht möglich sein, sind Beeinträchtigungen über eine ökologische Baubegleitung zu vermeiden.

Bei Beachtung dieser Bauzeitenregelung sind artenschutzrechtliche Vollzugsprobleme für das Planvorhaben nicht absehbar.

## **6.9. Ökologische Eingriffsbilanzierung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht. Der Eingriffsumfang wurde im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gemäß "Numerischer Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (LANUV NRW 2008) ermittelt. Es wurde ein Kompensationsdefizit von 22.469 Werteinheiten ermittelt.

Zum Ausgleich werden dem Eingriff externe Kompensationsmaßnahmen des Ökokontos der Stadt Kaarst zugeordnet. So erfolgte im Jahr 2015 am ehemaligen Sportplatz Linning ein Abbruch des Sportlerheimes und seit dieser Zeit werden das Abbruchgelände und der benachbarte Ascheplatz der natürlichen Sukzession überlassen mit dem Ziel, dass sich ein lebensraumtypischer Wald entwickelt (Maßnahmenfläche Nr. 27 des Ökokontos). Die Maßnahme umfasst insgesamt eine Fläche von 11.911 m<sup>2</sup> (Gemarkung Büttgen/Flur 2/Flurstücke 149 und 150). Ein Anteil von 22.469 Werteinheiten entsprechend 4.458 m<sup>2</sup> wird nun dem Eingriff, der durch Umsetzung des BP Nr. 108 zu erwarten ist, zugeordnet.

## **7. Planinhalt und Festsetzungen**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Primäres städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung neuer Gewerbeflächen als Arrondierung des bestehenden benachbarten Gewerbegebietes. Entsprechend wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

#### Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet wird nach § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung Nr. 3 „Tankstellen“ und Nr. 4 „Anlagen für sportliche Zwecke“ für nicht zulässig erklärt, da die Lage des Plangebietes für diese Art der Nutzung zum einen nicht geeignet ist und zum anderen das festgesetzte Gewerbegebiet vornehmlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein soll.

#### Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Vergnügungsstätten sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Dazu zählen auch Wettbüros, Wettannahmestellen, Sexshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution. Dies entspricht der Zielvorstellung der Stadt Kaarst, welche im Steuerungskonzept Vergnügungsstätten formuliert ist und durch diese Festsetzung ihre Berücksichtigung findet (vgl. Kap. 3.8).

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen ebenfalls ausgeschlossen sein, um das festgesetzte Gewerbegebiet zielgerichtet gewerblichen Nutzungen vorzubehalten.

Ebenso erfolgt ein Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, da aufgrund des Autobahnlärms der östlich

gelegenen BAB 57 gesunde Wohnverhältnisse auch bei Berücksichtigung im Übrigen nicht von der Planung erwogener oder festgesetzter passiver Lärmschutzmaßnahmen nicht zu erreichen sind.

#### Feinsteuerung von Nutzungsarten (§ 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO)

Die Einzelhandelsnutzung wird im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Es ist erklärtes Ziel der Stadt Kaarst, hier Gewerbebetriebe anzusiedeln und keinen Einzelhandel. Damit entspricht der Bebauungsplan Nr. 108 auch den Vorgaben des Fachentwicklungsplans Einzelhandel der Stadt Kaarst (vgl. Kap. 3.7).

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

Um Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Kaarst vorzubeugen, wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ausgeschlossen. Das Bebauungsplangebiet Nr. 108 ist im Fachentwicklungsplan Einzelhandel der Stadt Kaarst nicht als zentraler Versorgungsbereich gekennzeichnet. Einzelhandel, insbesondere für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente, soll zum Schutz und zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche im Plangebiet nicht ermöglicht werden. Trotz des benachbarten Ikea-Areals soll das Plangebiet nicht Teil dieses Fachmarktstandortes werden.

Ein weiterer städtebaulicher Grund gegen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist der durch Einzelhandelsnutzungen induzierte Kundenverkehr. Einzelhandelsbetriebe erzeugen gegenüber sonstigen Gewerbebetrieben in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und fragen üblicherweise gut sichtbare und verkehrsgünstig gelegene Standorte nach. Gleichzeitig benötigen Einzelhandelsunternehmen, abhängig vom angebotenen Warensortiment, aus betriebswirtschaftlichen Gründen häufig große Einzugsbereiche und/oder ein entsprechend hohes Kundenpotenzial im Nahbereich, das über ausreichend Kaufkraft verfügt. Die Lage des Plangebiets am Ortsrand ist dafür nicht geeignet.

Davon ausgenommen ist der sog. Annex-Handel. Er stellt dort eine nur untergeordnete Nutzung dar und wird in Verbindung mit Gewerbebetrieben zugelassen. Veräußert werden nur die vor Ort produzierten Waren. Störungen von zentralen Versorgungsbereichen sind damit nicht verbunden. Dies wird durch die deutliche Unterordnung auf 10% der Geschossfläche fixiert.

#### Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des vorbeugenden Immissionsschutzes

Nach § 50 BImSchG sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit emissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst zu trennen, so dass schon deshalb keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten. Dieser Trennungsgrundsatz wird im Plangebiet berücksichtigt, indem das geplante Gewerbegebiet nach zulässigen Nutzungsarten untergliedert wird.

Diese Gliederung orientiert sich an den Empfehlungen des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW vom 06.06.2007 (MBl. NW S. 659). Die Gliederung nach Abstandserlass erfolgt dabei nicht nur aus Gründen des Lärmschutzes, sondern auch aus Gründen anderer Emissionen wie Gerüche, Luftverunreinigungen etc.

Auf der Grundlage der gutachterlichen in Kap. 6.3 beschriebenen Ermittlungen wird das Plangebiet nach dem Abstandserlass NRW aus 2007 so gegliedert, dass im Plangebiet Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis IV des Anhang 1 des Abstandserlasses des MUNLV 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz- V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig sind.

### Störfall-Betriebsbereiche / Zulässige Nutzungen unter Berücksichtigung des Umgangs mit Gefahrenstoffen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Im Plangebiet und dessen Umfeld sind keine Störfallbetriebe gemäß Seveso III-Richtlinie, d.h. *Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionschutzgesetz i. V. m. der Störfall-Verordnung bilden oder Bestandteil eines solchen wären*, bekannt und auch nicht geplant. Planungsrechtlich werden sie auch zukünftig nicht zulässig sein, sodass keine Auswirkungen auf die Bevölkerung durch Störfallbetriebe zu befürchten sind.

Nach § 50 BImSchG „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen [...] in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf [...] schutzbedürftige Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden“. In westlicher Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich das Ikea-Möbelwarenhaus mit hohem Kundenverkehr; zudem befinden sich Wohnnutzungen in der Nähe des Plangebietes. Beides ist als schutzbedürftige Nutzung im Sinne des § 50 BImSchG einzustufen.

Vor diesem Hintergrund werden „Störfall-Betriebsbereiche“, d.h. Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teile eines solchen Betriebsbereiches wären, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Gewerbegebiet mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für Gewerbe-, Industrie- und sonstige Sondergebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Insbesondere für Gewerbegebiete ist eine möglichst große Flexibilität bei der Errichtung der Gebäude notwendig, um den spezifischen Erfordernissen der Gewerbetreibenden Rechnung zu tragen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in der Gewerbefläche mittels einer Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) auf 55,00 m ü. NHN festgesetzt. Dabei dient als Referenz die Straßenhöhe des Holzbüttgener Weges, welche aus der benachbarten Planung des Ikea-Areals abgeleitet ist. Demnach liegt die dortige Straßenhöhe bei etwa 39,70 m ü. NHN. Damit entspricht die zu realisierende Gebäudehöhe in etwa 15,00 m über der derzeitigen Geländehöhe.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf jedoch durch erforderliche haustechnische Anlagen wie Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) um bis zu 2,0 m überschritten werden, wenn dies die Betriebsart oder der -ablauf erfordern.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen entlang des Grundstücks festgesetzt, die ein großzügiges Baufenster bilden, um bei der Nutzung durch Gewerbebetriebe eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten.

Zu den Freiflächen im Osten und im Süden hält das Baufenster einen großzügigen Abstand von jeweils insgesamt 7,00 m, wovon ein Streifen von 5,00 m am Rand des Grundstücks als Pflanzfläche dient, um u.a. das neue Gewerbe vom Landschaftsraum optisch abzuschildern. Zum Areal des Ikea-Standortes hält das Baufeld einen geringeren Abstand von 3,00 m, da es hier an bereits bebautem Gelände anschließt. Im Norden befindet sich zwischen der Baugrenze und dem Holzbüttgener Weg eine Pflanzfläche von 5,00 m Breite (Randeingrünung) sowie der Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3,23 m.

#### **7.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Entlang des Holzbüttgener Weges soll ein neuer Fuß- und Radweg in Verlängerung des bereits bestehenden Weges am Ikea-Standort angelegt werden. An diesen kann direkt angeschlossen werden; der Weg wird in der bestehenden Breite von 3,23 m fortgeführt und

dementsprechend als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt.

#### **7.5. Ein- und Ausfahrtsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Für notwendige Ein- und Ausfahrten zu den Gewerbegrundstücken sind Unterbrechungen der als Vorgartenzone festgesetzten Fläche zulässig. Dabei dürfen höchstens zwei Unterbrechungen bis zu einer Breite von zusammen maximal 20 m errichtet werden.

#### **7.6. Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zur Förderung des Klimaschutzes sollen im Plangebiet bei der Errichtung von Gebäuden Dachflächen mit Photovoltaik zur Nutzung der Sonnenenergie ausgestattet werden. Gerade in Gewerbegebieten auf den Dachflächen großflächiger Hallengebäude bietet sich die Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien durch die Installation von Photovoltaikmodulen explizit an. Deshalb sind im gesamten Plangebiet die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

#### **7.7. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

##### Metalldacheindeckungen

Als technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Eintrag von Schadstoffen in den Boden oder ins Grundwasser) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Verwendung von unbeschichteten Metalldacheindeckungen nicht zulässig ist.

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

Zur Begrünung des Plangebietes und insbesondere zur landschaftlichen Einbindung des neuen Gewerbegebietes in den umliegenden Freiraum sind mehrere Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Zum östlich und insbesondere südlich angrenzenden Freiraum entsteht beispielsweise innerhalb des Plangebietes eine 5 m breite Ortsrandeingrünung aus Bäumen und Sträuchern. Die Pflanzmaßnahmen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

##### Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Einfassung des Straßenraums wird entlang der Straße „Holzbüttgener Weg“ eine Randeingrünung festgesetzt, innerhalb welcher mindestens 8 lebensraumtypische Bäume im Abstand von maximal 12,00 m untereinander in Reihe zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Fläche ist außerdem zu begrünen; flächige Befestigungen, z. B. mit Kies, Schotter, Steinmaterial, Pflaster oder wasserundurchlässigem Material, sind nur zulässig für die Herstellung von notwendigen Grundstücksein- und -ausfahrten sowie für Zuwege.

Für die Randeingrünung im Osten und Süden des Plangebietes soll ein 5 m breiter Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenze angelegt werden. Innerhalb dieser Fläche sind lebensraumtypische Bäume und Sträucher anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in Reihe mit einem Abstand von mindestens 3,00 m zum angrenzenden Wirtschaftsweg und 4,00 m zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche sowie im Abstand von 10,00 – 15,00 m untereinander anzupflanzen. Bei der Strauchpflanzung sind mindestens sieben verschiedene Arten zu kombinieren, je angefangene 2,00 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist dabei mindestens ein Strauch zu setzen. Bei der Strauchpflanzung an der südlichen

Grundstücksgrenze ist zur landwirtschaftlichen Fläche hin ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.

Auch die Stellplatzanlagen der künftigen Gewerbebetriebe sollen eine Begrünung erhalten. Es wird festgesetzt, dass auf privaten Stellplatzanlagen pro acht angefangene Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Bäume sind über die gesamte Stellplatzfläche gleichmäßig verteilt anzupflanzen. Zudem ist je Einzelbaum eine Baumscheibe, d.h. eine offene Vegetationsfläche, von mindestens 12,00 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Für die Bepflanzungen sind entsprechend der textlichen Festsetzungen Pflanzenauswahl-listen vorgegeben.

Um die weitere Versiegelung der Gewerbeflächen möglichst gering zu halten, wird zudem die Begrünung sonstiger unbebauter Grundstücksflächen festgesetzt. Darunter fallen private Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Wegen, Stellplätzen, Hof- und Lagerflächen oder sonstigen Nebenanlagen überbaut sind. Diese sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als geschlossene Vegetationsflächen, d.h. als Pflanzflächen mit dauerhaftem Bewuchs oder als Pflanzbeete, anzulegen und zu unterhalten. Eine Belegung und Gestaltung mit Kies, Schotter o. ä. Steinmaterial ist unzulässig. Zudem ist pro angefangene 150 m<sup>2</sup> der im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum in entsprechender Qualität anzupflanzen und zu pflegen.

Da insbesondere in Gewerbegebieten häufig Flachdächer auf den Gebäuden Verwendung finden, bietet sich hier die Chance einer zusätzlichen Begrünung über eine Dachbegrünung. Es wird deshalb im Bebauungsplan festgesetzt, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB die Flachdächer von Verwaltungs- und Bürogebäuden mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm dauerhaft extensiv zu begrünen sind. Zur Nutzung erneuerbarer Energien sind Photovoltaik- und Solarthermieanlagen über der Dachbegrünung zulässig.

## **7.9. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 LWG)**

Um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser im Sinne der Grundwasserneubildung und auch aus klimatischen Gründen zu versickern, ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, und zwar innerhalb der im Plan zeichnerisch dargestellten Wasserschutzzone ausschließlich durch Nutzung der belebten Bodenzone. Außerhalb der im Plan zeichnerisch dargestellten Wasserschutzzone ist zusätzlich eine Versickerung über Rigolen möglich.

Das auf den sonstigen versiegelten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern – entweder über Rigolen nach Vorbehandlung / Vorklärung oder durch Nutzung der belebten Bodenzone. Diese Versickerung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswassers muss außerhalb der im Plan zeichnerisch dargestellten Wasserschutzzone und außerhalb der Pflanzflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB erfolgen.

### **2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**

#### Dachgestaltung

Um eine homogene Gestaltung der Dächer zu gewährleisten, müssen Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sowie sonstige nach den textlichen Festsetzungen ausnahmsweise zulässige Dachaufbauten, die die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen und Gebäude überschreiten, einen Abstand von mindestens ihrer Höhe zur Dachkante einhalten.

Mobilfunkanlagen sind aufgrund ihrer großen Höhe auf dem Dach nicht zulässig.

### Werbeanlagen

Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Attika und auf Dachflächen von Gebäuden sowie Werbeanlagen bzw. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht.

Pro Grundstück sind höchstens drei freistehende Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 49,00 m über NHN zulässig und höchstens eine freistehende oder am Gebäude angebrachte Werbetafel mit einer Breite von maximal 1,50 m und einer Höhe von maximal 6,00 m zulässig.

### Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Zur Grundstückseinfriedung sind nur Hecken und Zäune und eine Kombination dieser Einfriedungen zulässig. Mauern, Palisaden, Gabionen und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Einfriedungen (z. B. Werkstoffplatten, Verbundstoffe, Plastikwebzäune) sind nicht zulässig.

## **7.10. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**

Die folgende Kennzeichnung wird textlicher Bestandteil des Bebauungsplans (ohne zeichnerische Darstellung):

### Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T laut der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Die Hinweise und Vorgaben der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“, Ausgabe 2005-04, sind zu berücksichtigen.

## **7.11. Nachrichtliche Übernahme**

Die folgende nachrichtliche Übernahme wird Bestandteil des Bebauungsplans:

### Wasserschutzzone

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise innerhalb der ordnungsbehördlich durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Wasserschutzzone W III A der Wassergewinnungsanlage Broichhof. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung Broichhof vom 05. Juni 1998 sind zu beachten.

## **7.12. Hinweise**

Die folgenden Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

### 1. Grundwasser

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

### 2. Baugrund

Der Boden lässt sich aufgrund seiner  $\pm$  bindigen Eigenschaften und der Wasserempfindlichkeit nur eingeschränkt verdichten. Auf Grund der geringen Tragfähigkeit und unterschiedlichen Mächtigkeit sind die  $\pm$  bindigen Sande für eine Lastabtragung nur eingeschränkt geeignet.

Es ist angeraten, die Baugrundverhältnisse rechtzeitig vor dem Beginn von Erdarbeiten und Baumaßnahmen im Plangebiet objektbezogen fachlich qualifiziert untersuchen und bewerten sowie die anzusetzende Baugrundklasse durch die Sachverständigen feststellen zu lassen.

### 3. Kampfmittel

Der Geltungsbereich ist durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) untersucht und geräumt worden. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher kann der Abschlussbericht des KBD nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

### 4. Bodendenkmale

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn bzw. der Unteren Denkmalbehörde - Stadt Kaarst - nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.

### 5. Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Im Plangebiet werden laut Digitaler Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss sämtliche Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten. Treten jedoch im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, wird auf die gesetzlichen Mitteilungspflichten hingewiesen. Danach ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

### 6. Luftverkehr

Der räumliche Geltungsbereich liegt unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, Anflugsektoren der Start- und Landebahnen 05 L/R. Aufgrund der Lage des Plangebiets ist der Bauschutzbereich ab einer Höhe von 136 m über NN betroffen. Unterhalb der genannten Höhe bestehen aus Hindernis- und Flugbetriebsgründen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine spätere Bebauung. Es ist mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen. Der festgesetzte Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf ist nicht berührt.

### 7. Artenschutz

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

## 8. Insektenverträgliche Beleuchtung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind außerhalb von Gebäuden nur insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen.

## 9. Eingriffsregelung

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan Nr. 108 ermöglicht wird, wird durch grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsplangebiet sowie durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen. Das durch externe Kompensationsmaßnahmen zu begleichende Defizit wurde nach der Methode "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" (LANUV NRW 2008) ermittelt und umfasst insgesamt 22.469 Werteinheiten.

Als Maßnahme Nr. 27 des Ökokontos der Stadt Kaarst wurde im Bereich des ehemaligen Sportplatzes Linning in der Gemarkung Büttgen, Flur 2, Flurstück 149 und 150 nach Rückbau der Gebäude und befestigten Flächen im Jahr 2015 eine natürliche Sukzession zugelassen mit dem Ziel, dass sich standorttypischer Laubwald entwickelt. Ein Anteil dieser Maßnahme im Umfang von 22.469 Werteinheiten wird den Eingriffen im Bebauungsplan Nr. 108 zugeordnet.

Die Bilanzierung zu Eingriff und Kompensation ist im Detail dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 10. Bebauungsplan Nr. 21

Der Bebauungsplan Nr. 108 ersetzt in seinem Geltungsbereich die durch ihn überplanten Teile des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 21 vom 19.08.1972.

## 11. Durchführung von Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Indizes [A] bis [C] sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen vorzunehmen.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zur Stellplatzbegrünung sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Stellplatzanlagen durchzuführen.

## 12. Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplans genannten, jedoch nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften (unter anderem Richtlinien und DIN-Vorschriften) können im Fachbereich 111, Technisches Dezernat der Stadtverwaltung, Rathausplatz 23, 41564 Kaarst während der Öffnungszeiten eingesehen werden.