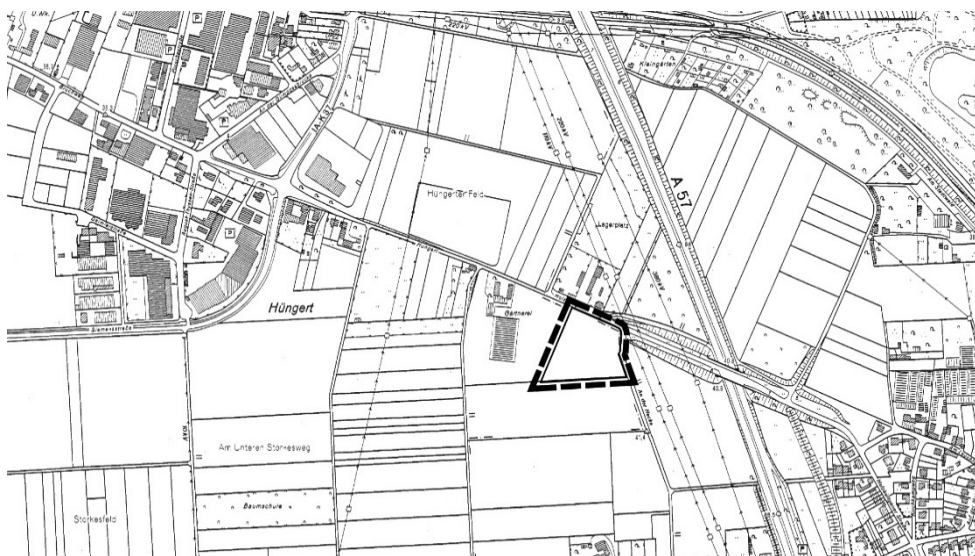


BEGRÜNDUNG **zur 75. Änderung des Flächennutzungsplans** **„Hüngert“** **– Büttgen –**



(Teil 1: Städtebauliche Begründung)
Fassung vom 19.11.2021

Inhalt

1. Anlass und Ziele der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planungsrechtliche Situation und sonstige planerische Vorgaben	4
3.1. Regionalplan	4
3.2. Flächennutzungsplan	4
3.3. Bebauungspläne	5
3.4. Landschaftsplan	5
3.5. Gewässerschutz	6
3.6. Luftverkehr	6
4. Verfahren	6
5. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	7
5.1. Städtebauliche Situation	7
5.2. Verkehrliche Anbindung	7
5.3. Ver- und Entsorgung	8
6. Auswirkungen der Planung und Voruntersuchungen	8
6.1. Städtebauliche Planung	8
6.2. Verkehrliche Auswirkungen	8
6.3. Lärmimmissionen	9
6.4. Entwässerung, Bodenbeschaffenheit und Versickerungsfähigkeit	11
6.5. Bau- und Bodendenkmäler	12
6.6. Umweltbelange	12
7. Planinhalt	12
7.1. Nachrichtliche Übernahmen	12

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.

Mit der 75. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Ziel verbunden, die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes zu schaffen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 108 „Hüngert“ erfolgt im Parallelverfahren zur 75. Flächennutzungsplanänderung.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 75. Flächennutzungsplanänderung 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 Änderungsbereiches wird im FNP zeichnerisch dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,2 ha.

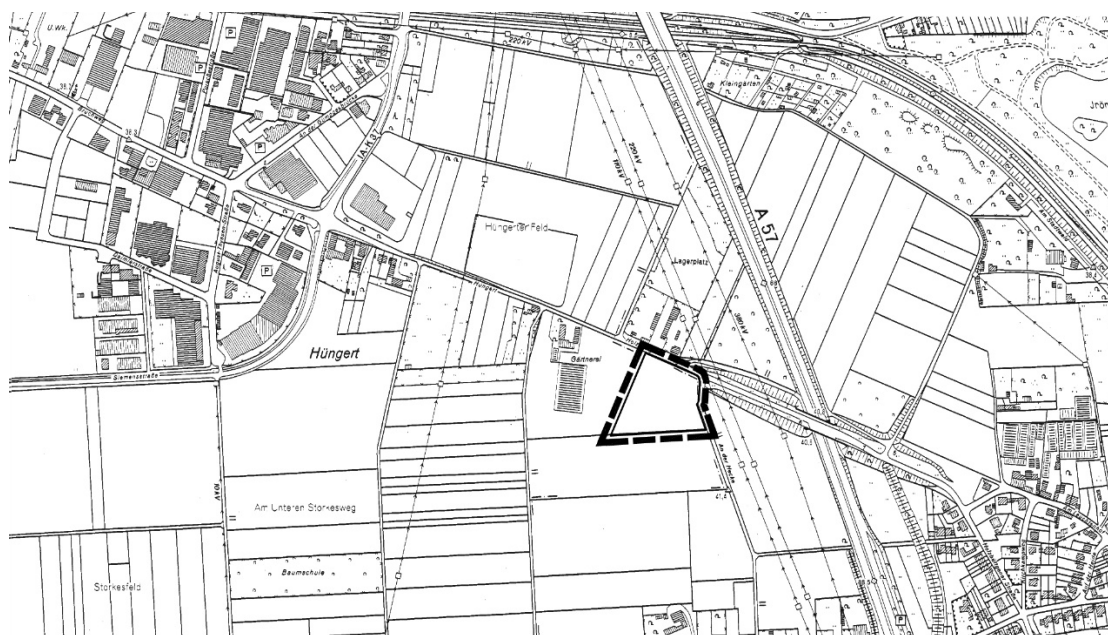


Abb. 1: Geltungsbereich der 75. FNP-Änderung

Es wird darauf hingewiesen, dass das Areal des neuen Ikea-Standortes lediglich in der Übersichtskarte (s. Abb. 1) enthalten ist, jedoch nicht in der zeichnerischen Grundlage der Flächennutzungsplanänderung.

3. Planungsrechtliche Situation und sonstige planerische Vorgaben

3.1. Regionalplan

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt das Plangebiet 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.

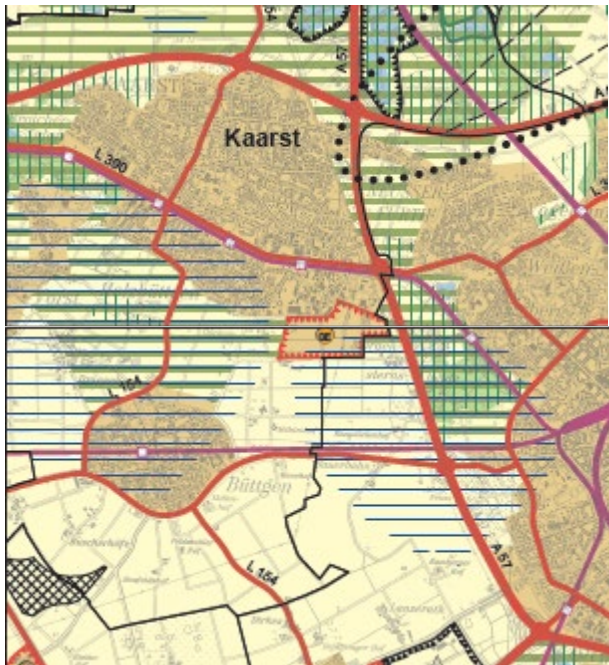


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf

3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst ist das Plangebiet derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Mit der 75. Änderung soll die Darstellung des Flächennutzungsplanes in eine gewerbliche Baufläche geändert werden. Die verbindliche Bauleitplanung erfolgt im Parallelverfahren.

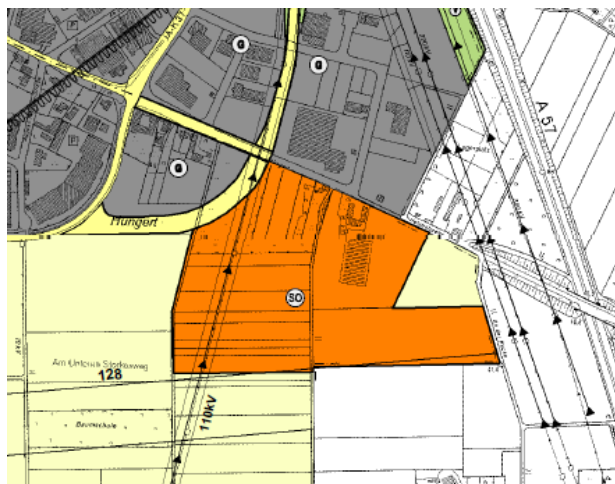


Abb. 3: Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst

3.3. Bebauungspläne

Der räumliche Geltungsbereich der 75. Änderung des Flächennutzungsplans 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 durch die Aufstellung 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.

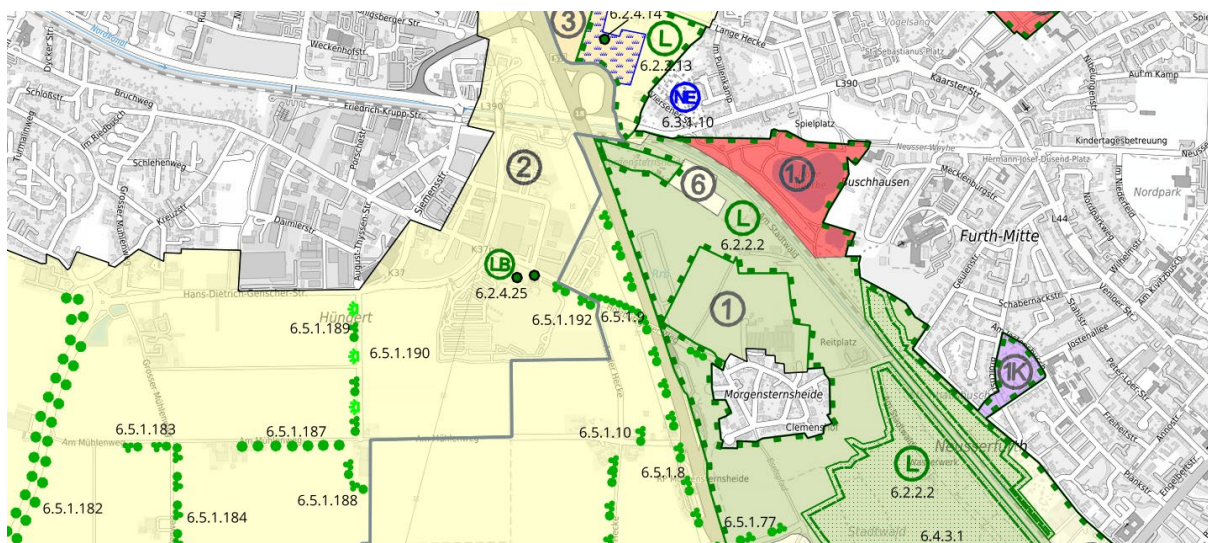


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss; Quelle: Geoportal des Rhein-Kreis Neuss

3.5. Gewässerschutz

Der südliche Teil des Änderungsbereiches 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 der Flächennutzungsplanänderung.

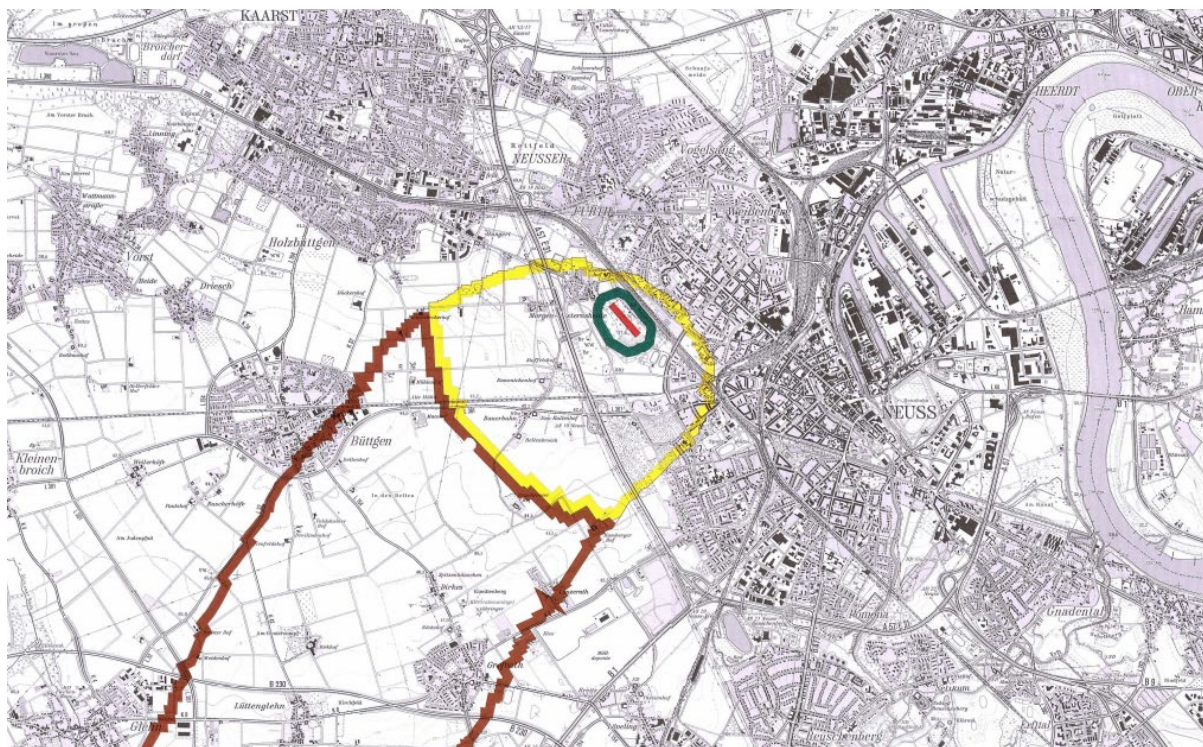


Abb. 5: Anlage (Übersichtskarte) zur ordnungsbehördlichen Festsetzung eines Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage Broichhof vom 5. Juni 1998; Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf

3.6. 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. 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

Die 75. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 „Hüngert“. Für die Belange des Umweltschutzes wird dabei gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung nach Anl. 1 BauGB durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung soll in

diesem Fall gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Dementsprechend wird eine gemeinsame Umweltprüfung für die Änderung des Flächennutzungsplans sowie für den Bebauungsplan Nr. 108 „Hüngert“ durchgeführt. Der Umweltbericht bildet gem. § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil, den Teil 2, der Begründung.

5. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung

5.1. Städtebauliche Situation

Die Umgebung des räumlichen Geltungsbereichs der 75. Änderung des Flächennutzungsplans 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 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.

6. Auswirkungen der Planung und Voruntersuchungen

6.1. Städtebauliche Planung

Mit der Umsetzung der Planung eines Gewerbegebietes 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 entstehende Gewerbefläche wird über den Holzbüttgener Weg erschlossen. Straßenbegleitend wird ein neuer Fuß- und Radweg im Plangebiet angelegt, in Verlängerung des bereits vorhandenen Weges am IKEA-Areal.

Die neue gewerbliche Baufläche wird im Osten und im Süden durch einen Pflanzstreifen eingefasst, um die Einbindung in den Landschaftsraum bzw. eine Ortsrandbildung zu gewährleisten. Entlang des Holzbüttgener Weges soll – unterbrochen durch die Zufahrten zum Gewerbebetrieb – ein Pflanzstreifen als gestaltete grüne Vorgartenzone entstehen. Zudem ist eine Eingrünung an der Grenze zum IKEA-Areal vorgesehen.

6.2. Verkehrliche Auswirkungen

Um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung abschätzen zu können, ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 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 Angebotsbaugebäudeplan 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 Leistungsfähkeitsnachweise (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 und somit auch nicht im Plangebiet der 75. Flächennutzungsplanänderung.

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 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 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 consults, Köln, 07.05.2021).

Grundlage der Untersuchung ist eine Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss (im Rahmen der frühzeitigen Behörden-Beteiligung zum damals noch VEP im Jahr 2018), nach welcher der Nachweis zu führen ist, dass die Beurteilungspegel der Geräuschimmissionen aus dem Betrieb der Anlage die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB(A) unterschreiten müssen.

In den beiden benachbarten Plangebietten der Bebauungspläne Nr. 93 und Nr. 100 wurden die zulässigen Geräuschemissionen über eine Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 geregelt. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung außerhalb dieser Gewerbegebiete liegenden gewerblichen Nutzungen wurden die Kontingente für die Planflächen so vergeben, dass eine möglichst gute Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte durch die Gesamtbelastung erfolgt. Auch für die weiteren Entwicklungen im Bereich Kaarster Kreuz wurden mögliche Emissionskontingente ermittelt, die auch eine Entwicklung dieser zukünftigen Gewerbenutzungen sichern. Damit ist jedoch davon auszugehen, dass der Immissionsrichtwert am Gebäude Holzbüttgener Weg 23 ausgeschöpft wird. Durch die Forderung des Rhein-Kreis-Neuss hinsichtlich der Beschränkung möglicher Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet wird sichergestellt, dass keine weitere Erhöhung der Gesamtbelastung erfolgt.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen flossen als Immissionsorte in das Gutachten ein. Dabei handelt es sich neben dem Gebäude Holzbüttgener Weg 23 auf der gegenüberliegenden nördlichen Straßenseite vom Plangebiet um die Gebäude Hüngert 18 (Bereich Ikea), Holzbüttgener Weg 18b (Morgensternsheide) sowie Auf dem Berg 11 (südlich des Plangebietes).

Gewerbelärmimmissionen sind nach der TA Lärm zu beurteilen, nach welcher jeweils die Gesamtlärmimmissionen maßgebend sind nach dem BImSchG, d.h. alle auf eine schützenswerte Nutzung einwirkenden Geräuschimmissionen sind zu beurteilen. Daher ist bei der Ermittlung der zulässigen Geräuschemissionen, die durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes resultieren, eine mögliche Vorbelastung zu berücksichtigen. Durch die Vorgabe des Rhein-Kreis-Neuss verbleibt für die möglichen Nutzungen auf der Fläche des Bebauungsplans Nr. 108 nur ein geringes Geräuschemissionspotential.

Zur Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes ist es Voraussetzung, dass an der schutzbedürftigen Bebauung im Einwirkungsbereich der Gewerbeflächen in Zukunft keine unzulässigen Geräuschimmissionen auftreten werden. Die in der TA Lärm festgeschriebenen Immissionsrichtwerte müssen eingehalten werden. Daraus folgt, dass für neu zu errichtende Anlagen im Sinne der TA Lärm klare Bedingungen zur Sicherstellung der Schutzansprüche der Wohnbebauung im Einwirkungsbereich festgeschrieben werden müssen. Diese sind im vorliegenden Fall durch die Forderung des Rhein-Kreis-Neuss bereits definiert.

Bei der Anwendung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 ist zu beachten, dass im Plangebiet Teilflächen geschaffen werden, die in ihrer Größe der zukünftigen Nutzung entsprechen und denen unterschiedliche Emissionskontingente zugewiesen werden können. Weiterhin ist nach aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zu beachten, dass in einem nach § 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung vorliegen muss. Alternativ muss es ein Teilgebiet geben, dass mit Emissionskontingenten belegt ist, die die Ansiedlung und den Betrieb eines jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebs ermöglichen.

Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 108 ist es aufgrund der Größe des Gebietes nicht möglich, eine Teilfläche mit einer sinnvollen Flächengröße mit einem Emissionskontingent zu belegen, das jeden nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb aller Art im Sinne von § 8 BauNVO zulässig machen könnte, ohne dass an dem nächstgelegenen Immissionspunkt die Richtwerte überschritten werden würden. Außerdem ist es bereits aufgrund des Flächenzuschnitts nur schwer möglich, eine sinnvolle Aufteilung in verschiedene Teilflächen vorzunehmen, die dann auch noch mit jeweils unterschiedlichen Emissionskontingenten belegt werden müssen.

Für den Bebauungsplan Nr. 108 wird daher als Gliederungsmöglichkeit zum vorbeugenden Immissionsschutz auf den Abstandserlass NRW zurückgegriffen. Je nach Abstand zu den umliegenden Immissionsorten können einzelnen Flächen eines Plangebietes die entsprechenden Abstandsklassen zugeordnet und ggf. bestimmte Betriebsarten aus der Abstandsliste ausgeschlossen werden. Dazu werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Zwar verbleibt im Sinne des Abstandserlasses nur noch eine kleine Teilfläche im südlichen Bereich des Plangebietes, die einen Mindestabstand von 100 m zum Immissionspunkt Holzbüttgener Weg 23 aufweist. Da dieser Immissionspunkt mit dem Schutzanspruch entsprechend einem Mischgebiet zu berücksichtigen ist, können in dem verbleibenden südlichen Teil (GE2) grundsätzlich die in der Abstandsliste in den Abstandsklassen V bis VI mit (*) markierten Betriebsarten sowie die der Abstandsklasse VII per Festsetzung im Bebauungsplan zugelassen werden.

Es muss jedoch sichergestellt werden, dass im Rahmen einer Einzelfallprüfung der Nachweis geführt wird, dass die Beurteilungspegel, die auf den Betrieb der zu beurteilenden Anlage zurückzuführen sind, die Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Dies gilt für das gesamte Gewerbegebiet, d.h. auch für Betriebe, die innerhalb des 100 m Radius (GE1) angesiedelt werden sollen.

Eine Gliederung kann jedoch die Zulässigkeit der Abstandsklasse VII für alle dort genannten Betriebe regeln. Für das gesamte Plangebiet gilt, dass der Nachweis der Einhaltung der Immissionsbegrenzung durch die Anlagenbetreiber erbracht werden muss.

Diese Immissionsbegrenzung kann im Bebauungsplan nicht textlich festgesetzt werden, da dies keine Eigenschaft des Baugebietes darstellt. Der konkrete Nachweis der immissionsrechtlich-Verträglichkeit einzelner Vorhaben kann und muss auf der Ebene der nachfolgenden Genehmigungsverfahren erfolgen. Ein entsprechender Hinweis dazu wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 das Plangebiet wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 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 (HWG) 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. Umweltbelange

Für die Änderung des Flächennutzungsplans sowie für den Bebauungsplan Nr. 108 „Hüngert“ wurde eine gemeinsame Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchgeführt. Für alle Schutzgüter enthält der Umweltbericht dabei Angaben zur Ausgangssituation, zu Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen und zu den Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil, den Teil 2, der Begründung.

Im Ergebnis sind erhebliche Auswirkungen im Änderungsbereich aufgrund der Vorbelastungen durch umgebende Gewerbeflächen und verschiedene Infrastruktureinrichtungen nur in begrenztem Umfang zu erwarten. Von hoher Erheblichkeit ist lediglich die zusätzlich zu erwartende Versiegelung von Boden, da dieser Eingriff nicht kompensierbar ist.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird im Umweltbericht zum BP Nr. 108 näher erläutert. Es ist absehbar, dass im Geltungsbereich der Planänderung kein vollständiger Ausgleich des Eingriffs geleistet werden kann. Es werden also externe Maßnahmen notwendig, die über das Ökokonto der Stadt Kaarst abgewickelt werden sollen. Festsetzungen zu kompensatorisch wirksamen, grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets sowie ein Hinweis hinsichtlich der Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan Nr. 108 aufgenommen.

Die Belange des Artenschutzes wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 108 behandelt. Demnach liegt im Änderungsbereich mit seiner dichten krautigen Brachvegetation ohne Gehölze und Sonderstrukturen eine Habitateignung für die Artengruppen der Fledermäuse, Reptilien und Amphibien nicht vor. Auch für planungsrelevante Arten unter den Vögeln ist eine Eignung als Brut oder essentielles Nahrungshabitat nicht gegeben. Lediglich für einige nicht-planungsrelevante Vogelarten kann ein Brutvorkommen nicht ausgeschlossen werden. Eine Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist somit über eine Bauzeitenregelung für die Baufeldfreimachung möglich.

7. Planinhalt

Die neue Darstellung im Flächennutzungsplan sieht den Änderungsbereich als gewerbliche Bauflächen vor. Damit ändert sich die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft hin zu Gewerblicher Baufläche. Weitere Änderungen in der Darstellung erfolgen nicht.

Mit dieser Änderung lässt sich im Bebauungsplan Nr. 108 „Hüngert“, der sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindet, eine verbindliche Bauleitplanung für den geplanten Gewerbestandort aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln. Weitergehende Festlegungen erfolgen im Bebauungsplan Nr. 108 durch Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, von überbaubaren Grundstücksflächen sowie von Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen.

7.1. Nachrichtliche Übernahmen

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sollen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich als Inhalt des Flächennutzungsplans übernommen werden. Dementsprechend wird die folgende nachrichtliche Übernahme Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplans:

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.

19.11.2021

