



**76. Änderung des
Flächennutzungsplans
„Commerhof“
– Kaarst –**

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Inhalt

Anlass, Ziele und Inhalte der Planung	3
1. Verfahrensablauf	3
2. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
3.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	6
3.2. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 1 BauGB	6
3.3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	10
3.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	10
4. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	11

Anlass, Ziele und Inhalte der Planung

Im südöstlichen Bereich des Stadtteils Holzbüttgen plant die Stadt Kaarst auf ca. 5 ha die bauliche Entwicklung der Flächen zwischen dem Bruchweg im Norden und der Hans-Dietrich-Genscher-Straße im Süden, welche zwischen der Wohnbebauung im Westen an der Kreuzstraße, am Commerweg und Am Ehrenmal sowie dem Gewerbegebiet Holzbüttgen – Ost an der Daimlerstraße im Osten bisher unbebaut brachliegen und lediglich teilweise als Flächen für die Landwirtschaft genutzt werden.

Geplant ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes als Arrondierung zur bestehenden Siedlungsstruktur, um dem hohen Wohnungsbedarf, insbesondere auch im Mehrfamilienhaussegment in der Stadt Kaarst zu begegnen. In das neue Quartier sind im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes eine Kindertagesstätte und ein Lebensmittelmarkt mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche zu integrieren. Ein bestehender Grünzug mit einer Fuß- und Radwegeverbindung, der den Wohnsiedlungsbereich von den bestehenden Gewerbebetrieben räumlich trennt, wird im Zuge der Planung weiter qualifiziert und mit dem Siedlungsbestand verknüpft.

Mit der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Ziel verbunden, die Voraussetzungen für die Entwicklung der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten.

Aufgrund der erforderlichen vorrangigen Entwicklung der Kindertagesstätte erfolgt eine Aufteilung in mehrere Bebauungspläne. Entsprechende Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan Nr. 113 Teil A2 zur Entwicklung der Kita und für den Bebauungsplan Nr. 113 Teil A3 zur Entwicklung von Wohnbebauung und Einzelhandel im südlichen Quartiersbereich erfolgten am 24.08.2021 bzw. am 28.09.2022. Die Bebauungspläne werden im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst sind der Großteil der Flächen im räumlichen Geltungsbereich der 76. Änderung als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Friedhof“, „Parkanlage“ und „Spielplatz, Spielbereich A/B“ sowie als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus sind Teilbereiche im Norden als gemischte Baufläche sowie als Wohnbaufläche und ein kleiner Bereich im Osten als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Im Zuge der 76. Änderung werden die Flächen im Sinne der Zielsetzung für die Entwicklung des neuen Siedlungsquartiers überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Darüber hinaus erfolgt die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“. Ebenso erfolgt im Sinne der o. a. Zielsetzung die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ und eines Sondergebietes für den Einzelhandel. Darüber hinaus erfolgt in einem Teilbereich die Darstellung einer gewerblichen Baufläche.

Mit dieser Änderung lässt sich über die einzelnen geplanten Bebauungspläne eine verbindliche Bauleitplanung für das geplante Wohnquartier mit Kindertagesstätte und Lebensmittelmarkt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln. Weitergehende Festlegungen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, von überbaubaren Grundstücksflächen sowie von Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen.

1. Verfahrensablauf

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Kaarst (BPA) hat am 24.08.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 76. Änderung des Flächennutzungsplans „Commerhof“ gefasst. Dieser wurde am 17.09.2021 im Amtsblatt der Stadt Kaarst (Neuß-Grevenbroicher Zeitung) ortsüblich bekannt gemacht.

In der Sitzung vom 16.02.2022 hat der BPA der Stadt Kaarst den Beschluss gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 07.03.2022 bis einschließlich 18.03.2022 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.02.2022 über die 76. Änderung des Flächennutzungsplans „Commerhof“ unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, sich ebenfalls bis zum 18.03.2022 zu äußern.

Der Bau- und Planungsausschuss (BPA) hat in der Sitzung am 26.10.2022 das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beraten und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die 76. Änderung des Flächennutzungsplans „Commerhof“ beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.01.2023 bis einschließlich 03.02.2023. Die Öffentlichkeit wurde durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kaarst vom 23.12.2022 über die Offenlage informiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.01.2023 nach § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Offenlage beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Der BPA hat in der Sitzung am 29.03.2023 das Ergebnis der Offenlage und der Behörden vorberaten. Der Rat der Stadt Kaarst hat in der Sitzung am 30.03.2023 das Ergebnis der Offenlage und der Behörden beraten und ist den Beschlussvorschlägen aus der Abwägungstabelle gefolgt. In gleicher Sitzung ist die 76. Änderung des Flächennutzungsplans „Commerhof“ festgestellt worden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur FNP-Änderung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB durchgeführt, um etwaige erhebliche Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzustellen und nach den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB in die Begründung aufzunehmen. In den Umweltbericht wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert, so dass die Bearbeitung eines eigenständigen Landschaftspflegerischen Fachbeitrages entfällt.

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung schutzgutbezogen, anhand einer dreistufigen Skala, bewertet (geringe/mittlere/hohe Erheblichkeit). Die Bewertung erfolgt verbal argumentativ. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich als hoch eingestuft.

Die Umsetzung des Vorhabens ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Für die betrachteten Schutzgüter sind lediglich Auswirkungen mit mittlerer bis geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Durch das Vorhaben werden überwiegend Biotope von geringer bis mittlerer Wertigkeit beansprucht. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen (Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt).

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG lediglich für den Bluthänfling nicht ausgeschlossen werden kann. Durch bereits durchgeführte und weitere geplante Strauchpflanzungen im Geltungsbereich, können die artenschutzrechtlichen Konflikte jedoch ausgeschlossen werden (Schutzgut Tiere). Entsprechende Festsetzungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Kleinflächig wird schutzwürdiger Boden in Anspruch genommen, aufgrund der geringen Flächengröße im Verhältnis zum großflächig vorhandenen Boden im südlich angrenzenden Plangebiet, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als mittel zu bewerten. Hochwertige Ackerböden sind nicht betroffen.

Auswirkungen der Versiegelung auf den Wasserhaushalt werden auf der Ebene der Bauleitplanung über ein Entwässerungskonzept gemindert. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher als gering zu bewerten.

Durch die Planung sind auch Flächen mit hoher thermischer Ausgleichsfunktion betroffen, die sich allerdings nur lokal auswirken. Daher wird von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Klima/Luft ausgegangen.

Es werden Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild in Anspruch genommen. Die Grünverbindung mit dem höheren landschaftsästhetischen Eigenwert bleibt erhalten und wird im Zuge der Maßnahme weiter entwickelt, was auch der Naherholung zu Gute kommt. Die vorgesehene Wohnbebauung mit der Entwicklung von Sondergebieten sowie eine erweiterte gewerbliche Nutzung, passt sich in das Gesamtbild der Landschaft mit einer bereits vorhandenen Wohnbebauung und Gewerbestandorten ein (Schutzgut Landschaft / Ortsbild).

Durch das Vorhaben wird es zu zusätzlichen Lärmbelastungen kommen (Schutzgut Mensch). Konflikte und mögliche Maßnahmen werden durch entsprechende Gutachten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung präzisiert.

Im Änderungsbereich ist das Vorhandensein von Bodendenkmalsubstanz möglich (Schutzgut Kulturgüter). Entsprechende Untersuchungen wurden bereits begonnen. Bisher wurden bei diesen Untersuchungen keine Bodendenkmäler festgestellt.

Die Planung beansprucht überwiegend Biotop von mittlerer bis geringer ökologischer Bedeutung. Eine überschlägige Eingriffs- / Ausgleichsbilanz bei Gegenüberstellung des rechtsgültigen FNP und der FNP-Änderung ergibt ein Kompensationsdefizit von 82.813 Biotopwertpunkten, welche über das Ökokonto der Stadt Kaarst ausgeglichen werden.

Im Plangebiet sind vor allem Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden/Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen, Mensch/Landschafts- und Ortsbild von Bedeutung. Eine besondere Problematik durch Verstärkung von Auswirkungen über Wechselwirkungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

Das Plangebiet steht in engem räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang mit der vorangegangenen Gewerbegebietsentwicklung der 71. FNP-Änderung „Kaarster Kreuz“ und dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 99 „Gewerbegebiet Kaarster Kreuz – Büttgen“. Im Süden ragt die nördliche Anbindung des Kreisverkehrs „Kaarster Kreuz“ in den Änderungsbereich mit einer Flächengröße von rd. 550 m² hinein.

Im Zuge der bisherigen Planungen wurden keine besonderen Umweltprobleme ersichtlich. Die mit der aktuellen Planung verbundenen Auswirkungen tragen ebenfalls nicht zu ggf. konfliktbeladenden kumulierenden Effekten bei.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würden für das Plangebiet weiterhin die Vorgaben des bisherigen Flächennutzungsplanes gelten, welcher hier Flächen großflächig als Landwirtschaft und als Grünfläche ausweist. Je nach Bewirtschaftungsintensität der Flächen für die Landwirtschaft wäre eine Verbesserung des Lebensraumpotenzials für Pflanzen und Tiere nicht absehbar. Je nach Ausgestaltung der Grünflächen, könnten die Flächen zur Verbesserung der Naherholungsqualität und des Lokalklimas beitragen. Demgegenüber steht die Entwicklung eines neuen Wohngebietes als Arrondierung zur bestehenden Siedlungsstruktur, um dem hohen Wohnungsbedarf in der Stadt Kaarst zu begegnen. Ein bestehender Grünzug mit einer Fuß- und Radwegeverbindung, der den Wohnsiedlungsbereich von den bestehenden Gewerbebetrieben räumlich trennt, wird im Zuge der Planung weiter qualifiziert und mit dem Siedlungsbestand verknüpft.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Durchführung einer Planung verbunden sind, von den Gemeinden zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermitteln und Gegenmaßnahmen ergreifen zu können. Gegenstand der Überwachung ist, seit der Städtebaurechtsnovellierung im Jahr 2017 dabei auch, die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.

Da die FNP-Änderung als vorbereitende Bauleitplanung grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können. Erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Festschreibung von Monitoring- Maßnahmen z.B. hinsichtlich der Wirksamkeit grünordnerischer Maßnahmen oder der sachgerechten Anlage von Ausgleichsmaßnahmen sinnvoll.

Grundsätzlich haben die zuständigen Behörden im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht die Stadt Kaarst zu unterrichten, sofern sie im Zusammenhang mit einer Planung Erkenntnisse über erheblich nachteilige Umweltauswirkungen erlangen (§ 4 Abs. 3 BauGB).

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wurden insgesamt drei Stellungnahmen von privater Seite abgegeben.

Dem Wunsch nach einer Errichtung eines Spielplatzes sowie weiteren öffentlichen Aufenthaltsflächen mit guter Aufenthaltsqualität wird gefolgt. Entsprechende Einrichtungen sind in der dargestellten Grünflächenverbindung geplant und umsetzbar.

Der Forderung durch kompaktere Baukörper vor dem Hintergrund einer verhältnismäßig verringerten Außenfläche zur klimagerechten Gebäudestruktur wird in Teilen gefolgt. Kompakte Strukturen sollten daher in der Planung Vorrang haben. Ziel sollte die Minimierung des Energiebedarfs durch die Vermeidung von Wärmeverlusten sein. Die städtebauliche Planung trägt diesem Ansatz in verschiedenen Teilbereichen des Plangebietes durch eine kompakte Bebauung von Mehrfamilienhäusern Rechnung. Im übrigen Plangebiet sollen Eigenheime in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise umgesetzt werden, um nachfragegerechte Angebote für junge Familien zur Eigentumsbildung zu schaffen. Die städtebauliche Struktur-Planung ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht Regelungsinhalt der Flächennutzungsplanänderung.

Es wird sich mit Verweis auf den Klimawandel in einer Stellungnahme grundsätzlich gegen eine bauliche Entwicklung ausgesprochen. Der Klimaschutz ist bereits in internationalem wie nationalem Recht verankert und wesentlicher Grundsatz der Bauleitplanung nach § 1 des Baugesetzbuches. Insbesondere ist dort auch verankert, dass die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und dabei die Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB anzuwenden sind. Die aufzustellende Flächennutzungsplanänderung folgt diesen Maßgaben. Ein einseitiger Verzicht auf jegliche bauliche und wirtschaftlich-infrastrukturelle Entwicklung – wie vom Einwender gefordert, wird den gesellschaftlichen Anforderungen nicht gerecht.

Der Aufforderung das städtebauliche Strukturkonzept anzupassen, da die geplante Bebauung gegenüber der eigenen Bestandsbebauung zu dicht geplant sei, wurde nicht gefolgt. Beeinträchtigungen durch eine Eigenheim-Neubebauung, die einen mindestens gleichen Grenzabstand zum Grundstück des Einwenders berücksichtigt, sind objektiv nicht erkennbar. Verbindliche Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet erfolgen erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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

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

1. Geologischer Dienst NRW v. 07.03.2022

2. Handwerkskammer Düsseldorf v. 07.03.2022
3. Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein v. 17.03.2022
4. Regionalforstamt Niederrhein v. 16.03.2022
5. Landwirtschaftskammer NRW v. 10.03.2022
6. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland v. 17.03.2022
7. Rhein-Kreis Neuss v. 22.03.2022

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

Zu 1.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Stadt Kaarst, Gemarkung Büttgen: 1 / T. Den dem Geologischen Dienst zur Verfügung stehenden Informationen nach ist im Osten der Planfläche mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen.

Die Erdbebenzone ist in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen. Zu den Bodenverhältnissen liegen Untersuchungen vor. Ebenso erging eine Stellungnahme des Rhein-Kreis-Neuss zum Thema Bodenschutz und Altlasten, die in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung eingeflossen ist.

Zu 2.

Die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung im weiteren Verfahren ist unabdingbar. Die Handwerkskammer Düsseldorf bittet, die Belange der Handwerksbetriebe sowie der Wirtschaft in der Planung zu berücksichtigen sowie deren Betriebs- und Entwicklungsmöglichkeiten nicht einzuschränken.

Belange des Handwerks sind im Verkehrskonzept zu berücksichtigen. Bezogen auf den ruhenden Verkehr sind Stellplätze, Ladezonen o.ä. in Kundennähe vorzuhalten.

Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung erfolgte eine gutachterliche Bewertung der gewerblichen Immissionslage. Im Ergebnis ist durch die gutachterlichen Untersuchungen auf der vorliegenden Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nachgewiesen, dass im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanungen durch die an gewerbliche Nutzungen heranrückende Wohnbebauungen entstehenden Konflikte durch Gewerbelärm mittels geeigneter und praktikabler Festsetzungen lösbar und besondere Einschränkungen der bestehenden Betriebe somit nicht zu erwarten sind.

Die Belange des Handwerks werden auf der Ebene der Erschließungsplanungen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt. Derzeit ist bereits mitzuteilen, dass im Plangebiet ein „übliches“ Erschließungssystem gewählt wird, bei dem die Gebäude weitgehend auf kurzem Wege vom öffentlichen Raum und seinen Stellplatzangeboten erreichbar sind. Im öffentlichen Raum werden hinreichende Stellplatzangebote für alle Verkehrsteilnehmer geschaffen werden.

Zu 3.

Es muss sichergestellt werden, dass durch die neu hinzukommenden schutzwürdigen Nutzungen keine Beeinträchtigungen des Bestandes oder der Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden Unternehmen entstehen.

Im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung erfolgte eine gutachterliche Bewertung der gewerblichen Immissionslage. Im Ergebnis ist durch die gutachterlichen Untersuchungen auf der vorliegenden Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nachgewiesen, dass im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanungen durch die an gewerbliche Nutzungen heranrückende Wohnbebauungen Konflikte durch Gewerbelärm mittels geeigneter und praktikabler Festsetzungen lösbar und besondere Einschränkungen der bestehenden Betriebe somit nicht zu erwarten sind.

Zu 4.

Die real vorhandenen Waldflächen (entstanden aus Sukzession) müssen auf Ebene der einzelnen Bebauungsplanneuaufstellungen Berücksichtigung finden.

Ein entsprechender forstrechtlicher Waldersatz erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Zu 5.

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Grundsätzlich wird für die Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs die Anwendung der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, 2008“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) als anerkanntes Verfahren nach dem aktuellen Stand angeregt. Notwendigen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sollen bei Durchführung der Planung im Plangebiet vorgenommen werden, damit keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzungen in Anspruch genommen werden. In diesem Zusammenhang sind Dach- und Fassadenbegrünungen, Anlagen von Gehölzstrukturen und Grünstreifen zu nennen.

Eine verbindliche Bilanzierung erfolgt im Rahmen eines landschaftspflegerischen Begleitplans auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für die einzelnen Baubauungspläne. Es ist vorgesehen, ökologische Defizite im Plangebiet und ergänzend über den Ökoflächenpool der Stadt Kaarst auszugleichen, so dass für die Ernährungsfürsorge wichtige landwirtschaftliche Flächen außerhalb nicht in Anspruch genommen werden.

Zu 6.

Da für den Änderungsbereich derzeit keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern vorliegen, beabsichtigt das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege in einem ersten Schritt eine archäologische Grunderfassung selbst durchzuführen.

In einem ergänzenden Schreiben des LVR wurde mit Blick auf die vordringliche Entwicklung des südlichen Teilbereichs des Plangebietes Commerhof am 09.06.2022 mitgeteilt, dass Im Rahmen einer Begehung eines Teilabschnitts keine Befunde angetroffen wurden. Bedenken gegen die Planung auf diesem Teilabschnitt werden daher keine vorgebracht. In den Bebauungsplänen wird ein Hinweis zum Auftreten archäologischer Bodenfunde aufgenommen. Die übrigen Flächen werden zukünftig noch begangen.

Zu 7.

Wasserwirtschaft

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben.

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren erfolgten Prüfungen und Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung. Danach ist eine Niederschlagsversickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich. Ziel eines Entwässerungskonzeptes ist es, dass nach Möglichkeit im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken und Straßenräumen insgesamt vor Ort versickert wird.

Bodenschutz und Altlasten

Das Vorhaben ist zum Teil von der Altablagerung Ka-0024,00 betroffen. Es werden Auflagen und Hinweise zum Umgang mit Erdbaumaßnahmen und Bodenaushub gegeben.

Der Sachverhalt wird in Begründung und Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt. In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung werden die Fläche der Altablagerung und die damit verbundenen behördlichen Anforderungen berücksichtigt. In die Bebauungspläne werden die von der Unteren Bodenschutzbehörde geforderten Auflagen und Vorgaben als Hinweise aufgenommen.

Immissionsschutz

Es bestehen erhebliche immissionsschutzrechtliche Bedenken aufgrund der Nähe zu dem bestehenden östlichen Gewerbegebiet sowie zu dem planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebiet Kaarster Kreuz im Südosten. Die Verringerung der vorliegend bereits geringen Schutzabstände ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht äußerst bedenklich und entspricht nicht dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG. Die Vorschriften des Abstandserlasses sind zu beachten. Ein schalltechnisches Gutachten liegt für die vorliegende Planung zurzeit nicht vor, so dass eine abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme nicht erfolgen kann.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden gutachterliche Untersuchungen zu den von der Unteren Immissionsschutzbehörde aufgeführten Bedenken durchgeführt und in wesentlichen Teilen mit der Behörde abgestimmt. Im Ergebnis werden durch die Summe aller Gewerbegeräuscheinwirkungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tagsüber eingehalten oder unterschritten. Die Berechnungen berücksichtigen dabei die Maximalbedingungen. In der Nachtzeit wird lediglich an zwei Immissionspunkten im mittleren östlichen Bereich des Plangebietes der Nachtrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) mit 41 dB(A) bzw. 42 dB(A) überschritten. Im Zuge der weiteren verbindlichen Bauleitplanung kann dieser Konflikt gelöst werden.

Derzeit befindet sich der Bebauungsplan Nr. 112 in der Aufstellung. In diesem Bebauungsplan ist eine Gliederung nach dem Abstandserlass NRW vorgesehen, der die heranrückende Wohnbebauung mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt. Damit ist sichergestellt, dass die mögliche Bebauung auch die weiter entfernt liegenden gewerblichen Nutzungen nicht einschränkt. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 99 liegen nächstgelegene Teilflächen der dort festgesetzten, ebenfalls nach Abstandserlass gegliederten GE 2.2 und GE 2.3 in einem Abstand von weniger als 200 m zu der möglichen Neubebauung. Diese Teilflächen sind im Eigentum der Stadt Kaarst und noch nicht vermarktet. Somit kann gewährleistet werden, dass bei einem Verkauf der Flächen nur Betreiber von Anlagen berücksichtigt werden, deren Anlagen in der Abstandsklasse VII (bzw. nicht) in der Abstandsliste aufgeführt sind.

Im Ergebnis entspricht das Gutachten gemäß Mitteilung der Behörde aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes den Anforderungen und kann auf der Ebene des FNP für die Beurteilung herangezogen werden, ob die Planung im Weiteren machbar ist und wie Konflikte ggf. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gelöst werden können, bzw. müssen.

Kreisstraßen

Von der Stadt Kaarst ist eine Verkehrsuntersuchung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs vorzulegen. Des Weiteren ist bei einem Anschluss des 4. Armes an den Kreisverkehr eine Ergänzung der Verwaltungsvereinbarung erforderlich.

Im Rahmen der Erarbeitung der städtebaulichen Planung für den Gesamtbereich wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine negativen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz durch die Planung zu erwarten sind. Eine Verwaltungsvereinbarung wird im Zuge des bevorstehenden Ausbaus abgeschlossen.

Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

Die Stellungnahme erfolgt nach Vorliegen der erforderlichen Berichte (Umweltbericht, Eingriffsbilanzierung, Ausgleichskonzept, Artenschutzprüfung).

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Blick auf die Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Ebenso ist eine ökologische Eingriffsbilanzierung, eine Bilanzierung von Eingriffen in Wald sowie eine Artenschutzprüfung erfolgt.

3.3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 wurden keine Stellungnahmen von privater Seite abgegeben.

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

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

1. Stadtwerke Kaarst GmbH v. 09.01.2023
2. Handwerkskammer Düsseldorf v. 27.01.2023
3. Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein v. 02.01.2023
4. Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst v. 10.01.2023
5. v. 22.06.2022
6. Stadt Neuss v. 20.06.2022

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

Zu 1.

In dem genannten Bereich, siehe beiliegenden Lageplan BNT 28665, befindet sich eine Gasleitung unseres Unternehmens.

Die angesprochene Gasleitung tangiert lediglich den südlichen Rand des Plangebiets. Es werden keine Maßnahmen vorgenommen, die den Bestand oder die Betriebssicherheit der Gasleitung gefährden.

Zu 2 und zu 3.

Die Handwerkskammer weist darauf hin, dass die bestehenden Betriebe in Ihren Betriebs- und Entwicklungsmöglichkeiten durch die heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden dürfen.

Seitens der IHK wird gefordert, sollte die Stadt Kaarst an der vorgesehenen Planung festhalten, so ist in der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen, dass die Vorgaben des Gutachters übernommen und bei der Realisierung der Wohngebäude umgesetzt werden.

Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung erfolgte eine gutachterliche Bewertung der gewerblichen Immissionslage. Im Ergebnis ist durch die gutachterlichen Untersuchungen auf der vorliegenden Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nachgewiesen, dass im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanungen durch die an gewerbliche Nutzungen heranrückende Wohnbebauungen entstehenden Konflikte durch Gewerbelärm mittels geeigneter und praktikabler Festsetzungen lösbar und besondere Einschränkungen der bestehenden Betriebe somit nicht zu erwarten sind. Weitergehende Untersuchungen und Festsetzungen erfolgen auf der anschließenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Im Bebauungsplan Nr. 112 ist eine Gliederung nach dem Abstandserlass NRW vorgesehen, der die heranrückende Wohnbebauung, die innerhalb des Umgriffs der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes realisiert werden kann, mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt. Damit ist sichergestellt, dass die mögliche Bebauung auch die weiter entfernt liegenden gewerblichen Nutzungen nicht einschränkt.

Zu 4.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte empfohlen.

Die Flächen, auf die die Stellungnahme Bezug nimmt, sind bereits überbaut. Eine Neubebauung ist aktuell nicht geplant. Der Einbezug der Flächen in die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung der Darstellung als Wohnbauflächen ist an dieser Stelle nur klarstellend.

4. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Mit der 76. Änderung des Flächennutzungsplans lässt sich über die im einzelnen geplanten Bebauungspläne eine verbindliche Bauleitplanung für das geplante Wohnquartier mit Kindertagesstätte und Lebensmittelmarkt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln. Die Planung trägt demnach dem allgemein hohen Bedarf nach neuen Wohnraum in der Stadt Kaarst und dem lokalen Bedarf an KiTa-Plätzen sowie einer lokalen Nahversorgungsmöglichkeit Rechnung.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind in der Stadt Kaarst begrenzt, die sich bereits heute durch sehr kompakte Siedlungsstrukturen auszeichnet. Die Zahl der im Innenbereich liegenden Brachflächen und Baulücken ist gering und – wie allgemein zu beobachten – auch hier nur in Ausnahmen aktivierbar. Die im Plangebiet Commerhof vorgesehene große Anzahl an neuen Wohneinheiten ist daher durch Nachverdichtungsmöglichkeiten an anderer Stelle im Plangebiet nicht oder nur anteilsweise realisierbar. Darüber hinaus besteht im Stadtteil erhöhter Bedarf an Kitaplätzen und der südöstliche Teil von Holzbüttgen ist im Hinblick auf eine ausreichende Nahversorgung für den täglichen Bedarf an Lebensmitteln unterversorgt. Für eine Kita und einen Lebensmittelmarkt sind in der näheren Umgebung im Stadtteil keine alternativen Flächen im Innenbereich verfügbar. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit der Umwandlung der betroffenen Flächen in Bauland, um einerseits einen entscheidenden Beitrag zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Kaarst gerecht zu werden und andererseits die erforderlichen Kitastellplätze bereitzustellen sowie die Nahversorgung im Stadtteil Holzbüttgen zu stärken und zu sichern.

Da das Plangebiet Commerhof ausschließlich einen relativ schmalen Streifen von Flächen umfasst, die innerhalb des weiter gefassten Siedlungsbereiches zwischen den bestehenden Wohngebieten westlich und dem Gewerbegebiet Holzbüttgen-Ost östlich liegen, handelt es sich nicht um eine klassische Siedlungsentwicklung über den empfundenen Ortsrand hinaus, der grobmaßstäblich betrachtet an der Hans-Dietrich-Genscher-Straße gesehen werden kann. Mit Schließung der Lücke zwischen den bestehenden städtebaulichen Strukturen und der einhergehenden direkten Nähe zu bestehenden Infrastrukturen und Arbeitsplätzen, kann die Planung zudem im Sinne einer ressourcenschonenden Stadtentwicklung an diese anknüpfen. So kann bspw. auf die bestehenden verkehrlichen Infrastrukturen des Kfz- und Bahnverkehrs sowie weitere Strukturen der Ver- und Entsorgung zurückgegriffen werden. In den benachbarten Gewerbegebieten besteht ein grundsätzliches Arbeitsplatzangebot. Damit erfüllt die Entwicklung von Bauflächen an diesem Standort, wenn auch bisher zu Teilen im planungsrechtlichen Außenbereich gelegen, wesentliche Ziele einer angestrebten Innenentwicklung.

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) legt den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) fest. Die Entwicklung des Wohngebiets entspricht somit der Festlegung 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.

05.05.2023