



Bebauungsplan Nr. 113, Teil A2
„Commerhof“
– Kaarst –

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Anlass, Ziele und Inhalte der Planung	3
1. Verfahrensablauf	4
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	8
3.3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	11
3.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	12
4. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	13

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 an der Daimlerstraße im Osten bisher mit Ausnahme einer im Südwesten gelegenen ehemaligen Hofstelle unbebaut brachliegen und lediglich zum Teil als Flächen für die Landwirtschaft genutzt werden.

Geplant ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes als Arrondierung zur bestehenden Siedlungsstruktur, um dem hohen Wohnungsbedarf in der Stadt Kaarst zu begegnen. In das neue Quartier sind im Rahmen des 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 erweitert, weiter qualifiziert und mit dem Siedlungsbestand verknüpft.

Die vorgesehene Entwicklung des neuen Quartiers ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts im Außenbereich nicht möglich, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Die Entwicklung der Kindertagesstätte soll dabei aufgrund des hohen Bedarfs an KiTa-Plätzen im Stadtteil Holzbüttgen der Realisierung des Gesamtkonzeptes bauleitplanerisch vorgezogen werden. Im gleichen Zuge soll auch die planungsrechtliche Grundlage für ein Gebäude für besonderen Wohnbedarf (z.B. junge Erwachsene mit Behinderungen) geschaffen werden. Beide Vorhaben sind auf städtischen Grundstücksflächen geplant und somit ohne einen Grunderwerb durch die Stadt Kaarst gezielt und zügig umsetzbar. Um die Erschließung für beide Vorhaben zu sichern, wird die im Gesamtkonzept vorgesehene Anbindung an die Hans-Dietrich-Genscher-Straße (K 37) Teil des Plangebietes. Diese Anbindung in Form eines Kreisverkehrs auf der K 37 war bereits Bestandteil der Entwicklung des Gewerbegebietes Kaarster Kreuz und ist bereits fertig gestellt. Die übrigen Flächen des Gesamtbereiches werden über separate Bebauungspläne entwickelt.

Der Bebauungsplan Nr. 113 Teil A2 wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung einer Kindertagesstätte und eines Wohngebäudes für besondere Wohnformen vor. Zudem soll die Erschließung für beide Vorhaben gesichert und in diesem Zuge die im zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept vorgesehenen Verkehrsflächen zur Anbindung der zukünftigen Entwicklungsbereiche nördlich und westlich des Plangebietes realisiert werden.

Ausgehend von dem aktuell im Bau befindlichen Kreisverkehr an der Hans-Dietrich-Genscher-Straße soll die Erschließung nach Norden fortgeführt werden. Kurz vor Höhe des Grundstückes für die Kindertagesstätte zweigt die Erschließung nach Westen ab. Über diesen Stich soll die westlich der Kindertagesstätte geplante Bebauung, zum einen des im Plangebiet vorgesehenen „besondere Wohnen“, zum anderen die zukünftig anschließenden Entwicklungsbereiche, erschlossen werden. Die Hauptachse zur Erschließung der KiTa und der nördlich des Plangebiets geplanten Wohngebiete wird nach Norden fortgeführt. Parallel zu der neuen Haupterschließung ist östlich der Straße ein schmaler Grünzug inklusive Rad- und Fußweg vorgesehen.

Das Grundstück der KiTa setzt nordwestlich an der Gabelung der inneren Erschließung an. Das KiTa-Gebäude ist an der östlichen Grundstückskante geplant um sich so zur Hauptachse des Plangebiets zu orientieren und dem öffentlichen Raum eine städtebauliche Kante zu geben. Der ausgedehnte Außenspielbereich ist westlich des Gebäudes geplant. Der Eingang zum Gebäude ist auf östlicher Seite an der Hauptquartiersstraße mit eingangsnah mehreren Stellplätzen für den Eltern-Kind-Verkehr vorgesehen. Weitere Stellplätze werden in hinreichender Zahl an der südlich am KiTa-Grundstück vorbeiführenden öffentlichen Stichstraße hergestellt. Das Gebäude der Kindertageseinrichtung soll aus zwei Gebäudekörpern bestehen, von denen der nördliche Baukörper mit größerer Grundfläche und zwei

Vollgeschossen den größeren Teil bildet. Der südliche eingeschossige Gebäudeteil wird über einen Verbindungsflur an den Hauptbaukörper angeschlossen.

Westlich zum KiTa-Grundstück ist ein Grundstück für das geplante zweigeschossige Mehrfamilienhaus für besonderes Wohnen vorgesehen.

1. Verfahrensablauf

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Kaarst (BPA) hat am 16.02.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 113, Teil A2 „Commerhof“ gefasst. Dieser wurde am 25.02.2022 im Amtsblatt der Stadt Kaarst (Neuß-Grevenbroicher Zeitung) ortsüblich bekannt gemacht.

In derselben Sitzung 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.

Zusätzlich wurde am 23.08.2022 eine Informationsveranstaltung zum städtebaulichen Konzept „Commerhof“ für die Bürger durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.02.2022 über den Bebauungsplan Nr. 113, Teil A2 „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 07.02.2023 das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beraten und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 20.03.2023 – bis einschließlich 25.04.2023. Die Öffentlichkeit wurde durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kaarst vom 10.03.2023 über die Offenlage informiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.03.2023 nach § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Offenlage beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Der BPA hat in der Sitzung am 06.06.2023 das Ergebnis der Offenlage und der Behörden vorberaten. Der Rat der Stadt Kaarst hat in der Sitzung am 21.06.2023 das Ergebnis der Offenlage und der Behörden beraten und ist den Beschlussvorschlägen aus der Abwägungstabelle gefolgt. In gleicher Sitzung ist der Bebauungsplan Nr. 113, Teil A2 „Commerhof“ als Satzung beschlossen worden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 A2 „Commerhof“ wird 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 dem Umweltbericht wird 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. Dies betrifft jedoch ausschließlich die benachbarten Bebauungspläne A1, A3 und B. Durch bereits durchgeführte und weitere geplante Strauchpflanzungen im Geltungsbereich, können die artenschutzrechtlichen Konflikte jedoch ausgeschlossen werden (Schutzgut Tiere).

Kleinflächig wird schutzwürdiger Boden, der stark anthropogen überprägt ist, 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 landschaftsästhetischem Eigenwert bleibt erhalten und wird im Zuge der Maßnahme weiterentwickelt, was auch der Naherholung zu Gute kommt. Die vorgesehene Wohnbebauung und die Fläche für Gemeinbedarf 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). Mit der Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Der aus der Umsetzung der Bebauungspläne (Teil A1-A3 und B) zusätzlich entstehende Verkehr kann verkehrstechnische bewältigt werden.

Im Rahmen von zwei durchgeführten Prospektionen im Plangebiet wurden keine Befunde nachgewiesen (Schutzgut Kulturgüter). Eine Existenz kann nicht gänzlich ausgeschlossen, so dass beim Auftreten während der Bauarbeiten das LVR und die zuständige Denkmalbehörde benachrichtigt werden müssen.

Die Planung beansprucht überwiegend Biotope von mittlerer bis geringer ökologischer Bedeutung. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz bei Gegenüberstellung des Status quo und des Planungszustands ergibt ein Kompensationsdefizit von -27.879 Biotopwertpunkten, welches über das Ökokonto der Stadt Kaarst ausgeglichen wird.

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 räumlichem 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 das Plangebiet 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 die 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. Seit der Städtebaurechtsnovellierung im Jahr 2017 ist die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen Gegenstand der Überwachung. 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 vier Stellungnahmen von privater Seite abgegeben. Die Inhalte der Stellungnahmen und die Abwägung zu den jeweiligen Stellungnahmen sind nachfolgend zusammenfassend in verkürzter Form der wesentlichen und relevanten Inhalte dargestellt.

Der in einer Stellungnahme angesprochene Wirtschaftsweg, der die Gärten der benachbarten Reihenhäuser im Bestand umläuft, liegt auf dem privaten Flurstück 245. Dieses Grundstück bleibt von der Planung unberührt. Die Nutzung des umlaufenden Weges, soweit er auf vorgenanntem Flurstück liegt, wird somit durch die Planung nicht beeinträchtigt und ist weiterhin möglich. Eine zusätzliche Zuwegung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist weder geplant noch erforderlich.

Weiter wurde für die Bestandsbebauung um Rücksicht bei der Planung der Kindertagesstätte hinsichtlich des Maßes der Nutzung gebeten. Der Anregung wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans gefolgt. So wird eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen und eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 49,5 m ü NHN festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Kita in der Höhe nicht über das beschriebene Maß hinaus wachsen kann. Darüber hinaus rücken die überbaubaren Flächen, festgesetzt durch eine Baugrenze von der nördlichen Grundstücksgrenze 4,0 m ab, so dass Beeinträchtigungen durch übermäßige Verschattungen ausgeschlossen sind. In jedem Falle wird die KiTa nur in zweigeschossiger Bauweise errichtet, sodass die zulässige Höhe zudem voraussichtlich nicht voll ausgeschöpft wird.

In einer weiteren Stellungnahme werden die Planungen für die Verkehrserschließung im Gesamtkonzept gelobt. Dem Wunsch nach einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30km/h kann im Rahmen des Bebauungsplans allerdings nicht gefolgt werden, da dies nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist. Gleichwohl werden die Anregungen von der Stadt Kaarst bei der weiteren Straßenverkehrsplanung berücksichtigt.

Der Anregung zur Festsetzung einer Dachbegrünung wird insoweit gefolgt, als dass für alle Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° im Bebauungsplan eine extensive Dachbegrünung festgesetzt wird.

Dem Wunsch nach einer Errichtung eines Spielplatzes sowie weiteren öffentlichen Aufenthaltsflächen mit guter Aufenthaltsqualität wird im Rahmen des Gesamtkonzeptes gefolgt. Entsprechende Einrichtungen sind für die Grünflächenverbindung geplant und umsetzbar.

Der Forderung durch kompaktere Baukörper vor dem Hintergrund einer verhältnismäßig verringerten Außenfläche zur klimagerechten Gebäudestruktur wird grundsätzlich gefolgt. Kompakte Strukturen haben in der Planung Vorrang. Ziel sollte die Minimierung des Energiebedarfs durch die Vermeidung von Wärmeverlusten sein. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes A2 wird ein kompaktes KiTa-gebäude und ein ebenfalls kompaktes Wohngebäude (Geschosswohnungsbau) geplant. Die in der Einwendung getroffenen Anregungen beziehen sich auf das Gesamtkonzept der städtebaulichen Planung, die bei der Aufstellung weiterer Bebauungspläne gewürdigt werden.

Zur Einwendung hinsichtlich der Überlebenschance von im Konzept dargestellten Bäumen wird festgehalten, dass die im Städtebaulichen Gesamtkonzept Kaarst Commerhof eingezeichneten Bäume auf der Ebene der Planung nur andeutend darstellen, wie eine Pflanzung von Bäumen im Zuge der Ausbauplanung aussehen kann. Die genaue Verortung der Bäume, inklusive einer Prüfung der Standorte im Hinblick auf die Bedarfe der Bäume, erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung der Stadt Kaarst.

Ferner wird gefordert, dass ein ökologischer Ausgleich vor Ort stattfinden solle. Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Der ökologische Ausgleich folgt den gesetzlichen Vorgaben. Die erforderliche Höhe des ökologischen Ausgleichs wird im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht berechnet. Dabei werden alle ökologischen Maßnahmen im Plangebiet bereits gegen gerechnet. Hier sind bspw. die Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Pflanzung von Bäumen zu nennen. Im Osten des Plangebiets bleibt eine Parkanlage in Form eines Grünzuges erhalten. Der darüber hinaus erforderliche ökologische Ausgleich wird im Umweltbericht dargelegt und erfolgt über das Ökokonto der Stadt Kaarst.

Es wird der Wunsch geäußert, die Versiegelungsflächen sollten minimiert und Festlegungen zu Dach- und Vorgartenbegrünungen getroffen werden. Zudem sei die Entwässerungsproblematik zu klären. Dieser Forderung wird im Bebauungsplan gefolgt. Der Bebauungsplan trifft verschiedene Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung in seinem Geltungsbereich. So wird die überbaubare Fläche durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 und der Festsetzung von Baugrenzen begrenzt. Darüber hinaus sind gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW grundsätzlich die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Demnach ist die Versiegelung an dieser Stelle bereits per Landesgesetz deutlich begrenzt.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan eine Vorgartenbegrünung explizit festgesetzt. Mineralische Bodenbedeckungen wie Kiesflächen, Schotterflächen, Splitflächen und Steinflächen sind im Vorgarten nicht zulässig. Der Versiegelungsanteil des Vorgartens darf insgesamt 50 % nicht überschreiten. Ferner erfolgen Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Anpflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücken und privaten Stellplatzanlagen.

Für eine sachgemäße und nachhaltige Entwässerung wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Demnach soll das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen dezentral in Baumrigolen entwässert werden. Niederschlagswasser von privaten Grundstücksflächen ist gemäß § 44 LWG NRW ortsnah auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

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.

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. Landesbaubetrieb Straßenbau NRW v. 08.03.2022
5. Landwirtschaftskammer NRW v. 10.03.2022
6. LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland v. 08.03.2022
7. Rhein-Kreis Neuss v. 22.03.2022
8. Westnetz GmbH v. 07.03.2022

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 zum Bebauungsplan aufgenommen. Zu den Bodenverhältnissen liegen Untersuchungen vor. Ebenso erging eine Stellungnahme des Rhein-Kreis-Neuss zum Thema Bodenschutz und Altlasten, die in die Begründung zum Bebauungsplan 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. Sowohl im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung im Hinblick auf das Gesamtkonzept Commerhof, wie auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgten gutachterliche Bewertungen der Immissionslage. Im Ergebnis ist durch die gutachterlichen Untersuchungen nachgewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans A2 keine Konflikte durch Gewerbelärm auftreten und besondere Einschränkungen der bestehenden Betriebe somit nicht zu erwarten sind. Die gutachterlichen Aussagen wurden mit der zuständigen Fachbehörde des Rhein-Kreis-Neuss abgestimmt.

Im Plangebiet wird ein „übliches“ Erschließungssystem gewählt, bei dem die Gebäude weitgehend auf kurzem Wege vom öffentlichen Raum und seinen Stellplatzangeboten erreichbar sind. Autofreie Bereiche mit erschwerten Bedingungen für die Anfahrt von Handwerksfahrzeugen und Lieferdiensten sind nicht geplant. 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.

Der Stellungnahme wird gefolgt. Sowohl im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung im Hinblick auf das Gesamtkonzept Commerhof, wie auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgten gutachterliche Bewertungen der Immissionslage. Im Ergebnis ist durch die gutachterlichen Untersuchungen nachgewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans A2 keine Konflikte durch Gewerbelärm auftreten und besondere Einschränkungen der bestehenden Betriebe somit nicht zu erwarten sind. Die gutachterlichen Aussagen wurden mit der zuständigen Fachbehörde des Rhein-Kreis-Neuss abgestimmt.

Zu 5.

Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wird erwartet. Hierbei sollte die Gesamtentwicklung abgebildet und der Prognosehorizont 2030 dargestellt werden.

Zur Prüfung möglicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für das Gesamtkonzept ein Verkehrsgutachten erarbeitet, in dem die Gesamtentwicklung abgebildet wurde und die Prognosehorizonte 2030 sowie 2030+ dargestellt wurden.

Im Ergebnis ist durch die Entwicklung des Gesamtbereichs Commerhof eine Kfz-Verkehrserzeugung von bis zu 2.200 Kfz am typischen Wochentag zu erwarten. Das tägliche Gesamtverkehrsaufkommen der geplanten KiTa wird auf rund 200 Kfz/Fahrten/24h abgeschätzt. Die Auswirkungsuntersuchungen zeigen, dass die auftretenden Kfz-Verkehrsmengen unter Berücksichtigung aller Entwicklungen im Kaarster Osten abwickelbar sind. Dies gilt auch für den langfristigen Prognosehorizont 2030+. An der Kreisstraße K 37 weist der Kreisverkehr eine gute Verkehrsqualität in den Spitzenstunden auf. Auch die Nachbarknotenpunkte sind leistungsfähig.

Der hochleistungsfähige Ausbau des Straßennetzes mit der K 37, der Siemensstraße und der L 390 im Bereich der Auto-bahnanschlussstelle Holzbüttgen sorgt dafür, dass auch zu Spitzenbelastungszeiten mindestens die ausreichende Verkehrsqualitätsstufe D auftritt.

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme zu den Geräuscheinwirkungen zum Bebauungsplan Nr. 113 Teil A2 wurde das potentielle Problem von Schallreflexionen berücksichtigt. Die Schallreflexionen an Gebäuden außerhalb des Plangebietes wurden bei den Berechnungen berücksichtigt. Eine Bebauung innerhalb des Plangebietes in der Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes und auch auf der Fläche für den Gemeinbedarf kann aufgrund der geometrischen Verhältnisse an den umliegenden Nutzungen nicht zu Pegelerhöhungen durch Reflexionen führen.

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.

Bei der Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs wurde entsprechend der Empfehlung die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW, 2008“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) angewandt.

Die notwendigen Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen werden so weit möglich im Plangebiet vorgenommen. In diesem Zusammenhang trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Pflanzung von Bäumen und zur Vorgartenbegrünung.

Dennoch ergibt die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz bei Gegenüberstellung des Status quo und des Planungszustands ein Kompensationsdefizit von -27.879 Biotopwertpunkten, welches über das Ökokonto der Stadt Kaarst ausgeglichen wird.

Durch die Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Kaarst wird eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen außerhalb des B-plan-Gebietes vermieden. Eine Prüfung im Sinne von §15 Abs. 3 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

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 des Bebauungsplanverfahrens 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 zum Bebauungsplan dargestellt. In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Fläche der Altablagerung und die damit verbundenen behördlichen Anforderungen berücksichtigt.

Darüber hinaus werden die von der Unteren Bodenschutzbehörde geforderten Auflagen und Vorgaben als Hinweise auf der Planurkunde 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, sodass diese auch für das Bebauungsplanverfahren Anwendung finden können. Im Ergebnis werden durch die Summe aller Gewerbegeräuscheinwirkungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tagsüber eingehalten oder unterschritten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans A2 werden auch zur Nachtzeit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten oder unterschritten. Überschreitungen wurden nur im weiter nördlich gelegenen Bereich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 113 Teil A2 festgestellt.

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.

Ebenso wurden die verkehrlichen Immissionen im Plangebiet des neuen Wohnquartiers betrachtet: Aus den Berechnungsergebnissen kann für den Geltungsbereich des BP Nr. 113, Teil A2 abgelesen werden, dass im Bereich der überbaubaren Flächen tags Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) und nachts von bis zu 50 dB(A) vorliegen. Damit werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete des Beiblatt 1 zur DIN 18005 um bis zu 4 dB(A) am Tage und in der Nachtzeit um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Demnach wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zu passiven Schutzmaßnahmen getroffen, über die verträgliche Innenraumpegel sichergestellt werden. Gleichwohl wird über Ausnahmen ermöglicht, mit Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe auf die Schallimmissionen zu reagieren.

Insgesamt ist festzuhalten, dass mit den getroffenen Festsetzungen sichergestellt ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Blick auf den Verkehrs- und Gewerbelärm herzustellen sind.

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.

Zu 8.

Aufgrund der Neuerschließung benötigt die Westnetz GmbH hier eine Stationsfläche.

Im Bebauungsplan wird entsprechend der Abstimmungen mit der Westnetz GmbH eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Standort für die erforderliche Station festgesetzt.

3.3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

In erster Stellungnahme wird sich mit Verweis auf den Klimawandel grundsätzlich gegen eine bauliche Entwicklung ausgesprochen. Gleichwohl ist der Klimaschutz 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.

In der zweiten Stellungnahme wird die von Norden nach Süden reichende Grünverbindung im Gesamtkonzept hervorgehoben und eine Aufrechterhaltung der Biotopverbindungsfunktion gefordert. Gemäß dem städtebaulichen Konzept des B-Plans im Kontext mit der umliegenden Planung ist entlang der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplans Nr. 113 Teil A 1-3 und Teil B ein durchgehender Grünstreifen vorgesehen. Nach aktuellem Planungsstand werden innerhalb dieses Grünstreifens Gehölzpflanzungen realisiert, die sich positiv auf die Biotopverbundfunktion auswirken. Dieser Grünstreifen übernimmt demnach auch zukünftig Biotopverbundfunktionen. Die geplanten Nutzungen in den Teilbereichen werden sich auf die zukünftige Biotopverbundachse dahingehend auswirken, dass ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten unwahrscheinlich ist. Störungsempfindliche Arten konnten jedoch auch im Rahmen der durchgeführten ASP auf der Grundlage des Status quo nicht nachgewiesen werden. Demnach ist davon auszugehen, dass der Störungsgrad bereits so hoch ist, dass die Biotopverbundachse qualitativ beeinträchtigt ist. Zusammenfassend kann ein vollständiger Verlust des Biotopverbunds ausgeschlossen werden; eine quantitative Beeinträchtigung ist aufgrund der Flächeninanspruchnahme vorhanden; ein signifikanter qualitativer Verlust ist auf der Grundlage der vorhandenen Daten nicht nachgewiesen worden. Der quantitative Verlust wird durch Maßnahmen gemäß § 15 (2) BNatSchG bzw. über Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Kaarst kompensiert.

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. Handwerkskammer Düsseldorf v. 04.04.2023
2. Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein v. 25.04.2023
3. Kampfmittelbeseitigungsdienst v. 13.03.2020 und v. 08.11.2021
4. Landesbetrieb Straßenbau NRW v. 30.03.2023
5. Stadtwerke Kaarst GmbH v. 03.04.2023

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

Zu 1.

Die Handwerkskammer weist darauf hin, dass die bestehenden Betriebe in Ihren Betriebs- und Entwicklungsmöglichkeiten durch die heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden dürfen. Ferner verweist die Handwerkskammer auf ihre Stellungnahme vom 15. Februar 2022 zum Bebauungsplan Nr. 112. Die Kammer habe Bedenken u.a. zur Einschränkung des Gewerbegebiets im Allgemeinen sowie ansässiger Gewerbebetriebe geäußert und die zu diesem Zeitpunkt vorliegende Planung abgelehnt.

Im Ergebnis ist durch die gutachterlichen Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 113 Teil A2 nachgewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans A2 keine Konflikte durch Gewerbelärm auftreten und besondere Einschränkungen der bestehenden Betriebe somit

nicht zu erwarten sind. Die gutachterlichen Aussagen wurden mit der zuständigen Fachbehörde des Rhein-Kreis-Neuss abgestimmt.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 112 nahm die Verwaltung Stellung zu der seitens der Handwerkskammer Düsseldorf genannten Stellungnahme vom 15.02.2022. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Anwendung des Abstandserlasses NRW 2007 ein geeignetes Mittel zur erforderlichen Konfliktbewältigung darstellt. Ebenso hielt der Rhein-Kreis Neuss in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 112 vom 04.02.2022 fest, dass mittels der Anwendung des Abstandserlasses NRW 2007 dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG entsprochen werde.

Zu 2.

Die IHK fordert eine Sicherstellung, dass die Vorgaben des Gutachters übernommen und bei der Realisierung der Wohngebäude umgesetzt werden.

Die schallgutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Realisierung der baulichen Nutzungen hat naturgemäß auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erfolgen.

Zu 3.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel liefern. Es wird eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch) empfohlen. Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel ist nicht erforderlich.

Die genannte Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch) liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 113 A2 in der Hans-Dietrich-Genscher-Straße.

Zu 4.

Der Landesbetrieb verweist auf seine Stellungnahme vom 08.03.2023. Das angekündigte Verkehrsgutachten läge nicht vor.

Der Verweis auf die vorangegangene Stellungnahme galt sicherlich der Stellungnahme des Landesbetriebs vom 08.03.2022, zu der bereits im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung die Verwaltung Stellung genommen hat.

Zur Prüfung möglicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für das Gesamtkonzept ein Verkehrsgutachten erarbeitet, in dem die Gesamtentwicklung abgebildet wurde und die Prognosehorizonte 2030 sowie 2030+ dargestellt wurden. Das Verkehrsgutachten war entgegen der Aussage des Landesbetriebs Teil der Unterlagen zu der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Im Ergebnis sind die prognostizierten Verkehre abwickelbar (vgl. oben).

Zu 5.

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

Die betreffende Gasleitung befindet sich im Bereich des neuen Kreisverkehrsplatzes und damit innerhalb öffentlicher Flächen. Die Leitung wird im Zuge der Ausbauplanung entsprechend berücksichtigt.

4. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 Teil A2 lässt sich die im Gesamtkonzept Commerhof vorgesehene Kindertagesstätte sowie das geplante Gebäude für besondere

Wohnformen entwickeln. Die Planung trägt demnach dem allgemein hohen Bedarf nach neuem Wohnraum in der Stadt Kaarst und dem lokalen Bedarf an KiTa-Plätzen und besonderem Wohnen 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 Gesamtkonzept 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. Für eine Kita 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 Gesamtkonzept 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 und der Kita 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.

10.08.2023