

## Stellungnahme(n) (Stand: 13.12.2022)

Sie betrachten: Commerhof (Teilbereich A3)  
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB  
Zeitraum: 21.10.2022 - 14.11.2022

|          |                                                                                                                                      |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Behörde: | <b>Bezirksregierung Düsseldorf: Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 53(Immissionsschutz - einschl. anlagenbezogener Umweltschutz)</b> |
| Frist:   | 14.11.2022                                                                                                                           |

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stellungnahme:     | <p>Erstellt von: Robert Kriszun, am: 11.11.2022 , Aktenzeichen: 53.01.44-361/2022-Z</p> <p>Bebauungsplan/ BPL Nr. 113 Büttgen - Commerhof (Teilbereich A3)</p> <p>Beteiligung als TöB gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Ihre E-Mail/Schreiben vom 21.10.2022</p> <p>Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:<br/>Das Plangebiet liegt unter dem Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf (ab 136 m über NHN). Da nicht zu erwarten ist, dass die zuvor genannte Höhe durch Bauwerke im Plangebiet erreicht wird, bestehen diesbezüglich keine Bedenken. Auf mögliche Belastungen durch Fluglärm weise ich hin.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:<br/>Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:<br/>Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland- in Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland- in Bonn sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.</p> <p>Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52)</li> <li>- Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53)</li> <li>- Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)</li> </ul> <p>Ansprechpartner:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)<br/>Herr Karrenberg, Tel. 0211/475-4059, E-Mail: jens.karrenberg@brd.nrw.de</li> <li>• Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33)<br/>Frau Taleb, Tel. 0211/475-9871, E-Mail: Dez33.Hausbeteiligung.toeb@brd.nrw.de</li> <li>• Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)<br/>Herr Yokaribas, Tel. 0211/475-3751, E-Mail: volkan.yokaribas@brd.nrw.de</li> </ul> <p>Hinweis:<br/>Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.<br/>Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.<br/>Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.<br/>Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:</p> <p>Die Bezirksregierung als Träger öffentlicher Belange   Bezirksregierung Düsseldorf (nrw.de)</p> <p>und</p> <p><a href="https://www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2022-01/20220125_toeb_zustaendigkeiten.pdf">https://www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2022-01/20220125_toeb_zustaendigkeiten.pdf</a></p> <p>Im Auftrag<br/>gez.<br/>Kirsten Zimmerhofer</p> <p>Anhänge: -</p> |
| Nachträge:         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| manuelle Einträge: | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |



**BUNDESWEHR**

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Stadt Kaarst  
Stadtentwicklung, Planung und Bauordnung  
Rathausplatz 23  
41564 Kaarst

**Nur per E-Mail**      Behördenbeteiligung

|                             |                 |                 |                           |            |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|---------------------------|------------|
| Aktenzeichen                | Ansprechperson  | Telefon         | E-Mail                    | Datum,     |
| 45-60-00 /<br>K-III-1120-22 | Herr G. Schmidt | 0228 5504- 5463 | baudbwtoeb@bundeswehr.org | 25.10.2022 |

**Anforderung einer Stellungnahme;**

BETREFF BBP Nr. 113 Büttgen-"Commerhof" Teilbereich A3

hier: Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

BEZUG Ihr Schreiben vom 21.10.2022 - Ihr Zeichen: Mail vom 21.10.2022-11:29

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.



BUNDESAMT FÜR  
INFRASTRUKTUR,  
UMWELTSCHUTZ UND  
DIENSTLEISTUNGEN DER  
BUNDESWEHR

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

G. Schmidt

Allgemeine Information: Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form(E-Mail / Internetlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBwToeB@bundeswehr.org zu senden. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

*Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.*

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200  
53123 Bonn  
Postfach 29 63  
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 55045463  
Fax + 49 (0) 228 55489-5763

[WWW.BUNDESWEHR.DE](http://WWW.BUNDESWEHR.DE)

INFRASTRUKTUR

## Stellungnahme(n) (Stand: 13.12.2022)

Sie betrachten: Commerhof (Teilbereich A3)  
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB  
Zeitraum: 21.10.2022 - 14.11.2022

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Behörde:           | <b>Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile(Richtfunk-Trassenauskunft deutschlandweit)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Frist:             | 14.11.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Stellungnahme:     | <p>Erstellt von: Andreas Moller, am: 11.11.2022 , Aktenzeichen: DT-Technik_T-BM_T-NAB_2022</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung unseres Unternehmens.</p> <p>Wir betreiben derzeit in diesem Bereich eine Richtfunkverbindung. Bitte berücksichtigen Sie diese bei Ihren weiteren Planungen. Genauere Details können sie dem beiliegenden Schutzbericht entnehmen. Die darin enthaltenen Shapes verwenden das Koordinatensystem WGS84 und können zur Weiterverarbeitung in Geo-Daten Programme geladen werden.</p> <p>Sollte die Planung Bebauung unterhalb von 30m enthalten, bestehen von unserer Seite keinerlei Beanstandungen, da unser Richtfunk deutlich oberhalb des Planungssektors verläuft.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen<br/>Andreas Moller</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH<br/>Best Mobile (T-BM)<br/>Netzausbau (T-NAB)<br/>Squad Ressourcen, Budget und Integration<br/>Andreas Moller<br/>Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth<br/>+49 921 18-2254 (Tel.)<br/>E-Mail: MollerA@telekom.de<br/>www.telekom.de</p> <p>Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter:<br/><a href="http://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik">www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik</a></p> <p>Anhänge:<br/>Trassenschutz_Report (s_1668171381_trassenschutz_report.zip)</p> |
| Nachträge:         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| manuelle Einträge: | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Erftverband | Postfach 1320 | 50103 Bergheim

per E-Mail an

liridona.shala@kaarst.de

Abteilung Recht  
Ansprechpartner\*in Ramona Linke  
Durchwahl (02271) 88-1324  
Telefax (02271) 88-1210  
Unser Zeichen linram  
E-Mail ramona.linke@erftverband.de

Bergheim, den 15.11.2022

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113, Teil A3 „Commerhof“ -Büttgen-**

Ihr Schreiben vom 21.10.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir weisen darauf hin, dass im Plangebiet flurnahe Grundwasserstände auftreten. Bei der Versickerung ist darauf zu achten, dass keine Gebäude durch Aufhöhung der Grundwasseroberfläche gefährdet werden. Grundsätzlich sollte eine Versickerung nur über belebte Bodenschichten erfolgen. Bei diesbezüglichen Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Diez, Abteilung G1 – Grundwasser, Tel.-Nr.: 02271/88-1296, E-Mail: [holger.diez@erftverband.de](mailto:holger.diez@erftverband.de).

Mit freundlichem Gruß

i. A.

Unterschrift gescannt

Ramona Linke

Erftverband  
Am Erftverband 6  
50126 Bergheim  
Tel. (0 22 71) 88-0  
Fax (0 22 71) 88-12 10  
[www.erftverband.de](http://www.erftverband.de)  
[info@erftverband.de](mailto:info@erftverband.de)

Erftverband KdöR  
Steuer-Nr.: 203/5906/0588  
USt-IdNr.: DE228801678

Commerzbank Bergheim  
DE45 3704 0044 0390 4000 00  
SWIFT -BIC: COBADEFFXXX

Kreissparkasse Köln  
DE86 3705 0299 0142 0058 95  
SWIFT -BIC: COKSDE33

Deutsche Bank AG Bergheim  
DE42 3707 0060 0471 0000 00  
SWIFT -BIC: DEUTDE33

Volksbank Erft eG  
DE05 3706 9252 1001 0980 19  
SWIFT -BIC: GENODE1ERE

Vorsitzender des  
Verbandsrates:  
Bürgermeister  
Dr. Hans-Peter Schick

Vorstand:  
Dr. Bernd Bucher

zertifiziert nach



Qualitäts-, Umwelt-, Informationssicherheits-  
und Energiemanagement



**DWA TSM**  
Bestätigt  
Technisches  
Sicherheitsmanagement  
Abwasser und Gewässer

## Stellungnahme(n) (Stand: 13.12.2022)

Sie betrachten: Commerhof (Teilbereich A3)  
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB  
Zeitraum: 21.10.2022 - 14.11.2022

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Behörde:           | <b>Ericsson Services GmbH</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Frist:             | 14.11.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Stellungnahme:     | <p>Erstellt von: Heike Peckelhoff, am: 24.10.2022 , Aktenzeichen: -</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.<br/>Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt.<br/>Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom in Ihre Anfrage mit ein.<br/>Richten Sie diese Anfrage bitte an:<br/>Deutsche Telekom Technik GmbH<br/>Ziegelleite 2-4<br/>95448 Bayreuth<br/>richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de</p> <p>Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen<br/>i.A. Heike Peckelhoff</p> <p>Ericsson Services GmbH</p> <p>Anhänge: -</p> |
| Nachträge:         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| manuelle Einträge: | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



Stadtverwaltung  
Die Bürgermeisterin  
Bereich Stadtplanung  
Postfach 10 12 65  
41544 Kaarst

Landesbetrieb  
De-Greiff-Straße 195  
D-47803 Krefeld  
Fon +49 (0) 21 51 8 97-0  
Fax +49 (0) 21 51 8 97-5 05  
poststelle@gd.nrw.de  
Helaba  
Girozentrale  
IBAN: DE31 3005 0000 0000 4005 617  
BIC: WELADED3333

Bearbeiter: Christian Dieck  
Durchwahl: 897-499  
E-Mail: christian.dieck@gd.nrw.de  
Datum: 7. November 2022  
Gesch.-Z.: 31.130/6026/2022

### **Bebauungsplan Nr. 113 -Büttgen- „Commerhof (Teilbereich A3)“**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 (1) BauGB  
Ihr Schreiben vom 21.10.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:

### **Erdbebengefährdung**

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

- Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Stadt Kaarst, Gemarkung Büttgen und ist der **Erdbebenzone 1** sowie der **geologischen Untergrundklasse T** zuzuordnen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.  
Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen, Schulen, Kaufhäuser etc.

## **Baugrund**

Den mir zur Verfügung stehenden Informationen nach ist im Osten der Planfläche mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen.  
Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

## **Schutzgut Boden**

Informationen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Umweltbericht) für das Schutzgut Boden, zur Verwendung von Mutterboden sowie zur Nutzung der Karte der schutzwürdigen Böden:

### Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Boden

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden (3. Auflage) sind im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Zudem sind die Folgen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden zu bewerten.

Hinweise zu den Böden im Plangebiet können über die Karte der schutzwürdigen Böden auf GEOportal.NRW<sup>1</sup> abgerufen werden:

- GeoViewer > Adresseingabe (Adressfeld) > Geographie und Geologie > Boden und Geologie > IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50 000 – WMS > Bewertung und Auswertungen zum Bodenschutz > Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage) > Schutzwürdigkeit – naturnahe und naturferne Böden.

Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden sind folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24):

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung<sup>2</sup>.

Zur Verwendung von Mutterboden verweise ich auf § 202 BauGB.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:



(Dieck)

<sup>1</sup> <https://www.geoportal.nrw>

<sup>2</sup> [https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung\\_494.pdf](https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf)

**Stadt Kaarst**  
Stadtplanung  
Frau Liridona Shala  
Rathausplatz 23  
41564 Kaarst

|                   |                                             |
|-------------------|---------------------------------------------|
| Ihr Zeichen       |                                             |
| Unser Zeichen     | III-2/Sch-Ur/go                             |
| Ansprechpartnerin | Frau Schulte-Urlitzki                       |
| Zimmer            | A 403                                       |
| Telefon           | 0211 8795-359                               |
| Telefax           | 0211 879595-359                             |
| E-Mail            | claudia.schulte-urlitzki@hwk-duesseldorf.de |
| Datum             | 11. November 2022                           |

**Bebauungsplan Nr. 113 -Büttgen- „Commerhof (Teilbereich A3)“**  
**hier: unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Shala,

mit Ihrem Schreiben vom 21. Oktober 2022 baten Sie uns um Stellungnahme zu den oben genannten Bauleitplanungen.

Die vorliegende Bauleitplanung sieht die Schaffung eines neuen Wohnquartiers vor. Dazu sollen u.a. eine Wohnbaufläche, eine Fläche für den Gemeinbedarf und ein Sondergebiet dargestellt bzw. festgesetzt werden. Da in unmittelbarer Nähe des Plangebiets mehrere Handwerksbetriebe ansässig und die Belange des Handwerks dadurch betroffen sind, beziehen wie zu den Planunterlagen wie folgt Stellung.

**Ansprüche zum Immissionsschutz durch heranrückende (reine) Wohnbebauung**

Mit der Schaffung eines neuen Wohnquartiers bereitet der vorliegende Bebauungsplanentwurf u.E. einen klassischen Fall von heranrückender Wohnbebauung an bestehende Gewerbebetriebe vor, wodurch sich Nachbarschaftskonflikte oder neue Standortanforderungen und Ansprüche zum Immissionsschutz ergeben könnten, an die sich die Betriebe anzupassen hätten. Ansässige Betriebe befinden sich unter anderem in dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet.

Wie der Planbegründung zu entnehmen ist, soll im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden. Dies halten wir insbesondere hinsichtlich des Gewerbelärms für unabdingbar. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind alle emittierenden Arbeitsvorgänge – insbesondere im äußeren Betriebsbereich – sowie Lärm durch technische Anlagen samt eines angemessenen Entwicklungsspielraumes zu erheben. Die Handwerkskammer Düsseldorf empfiehlt, frühzeitig Kontakt zu allen Betrieben im Wirkungsbereich aufzunehmen, um alle Emissionen und Immissionen (bspw. Lärm, Gerüche, Stäube) sowie relevante Emissionsquellen sachgerecht zu erheben.

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 im Verkehrskonzept berücksichtigen**

Wie wir der Planbegründung entnehmen können, soll im weiteren Verfahren ein Verkehrsgutachten erstellt werden. Die Handwerkskammer Düsseldorf unterstützt im Grundsatz die Bemühungen von Kommunen, ihre Quartiere als attraktive Orte des Lebens und Arbeitens nachhaltig aufzuwerten. Dies liegt auch im Interesse des Handwerks. Zwar werden im vorliegenden Entwurf noch keine konkreten Aussagen zum öffentlichen Parkraum getroffen, vorsorglich möchten wir aber auf folgendes hinweisen:

Das Thema Erreichbarkeit ist für das Handwerk essenziell. Service- und Baustellenbetriebe müssen ihre Kunden unmittelbar erreichen können. Eigene Fahrzeuge mit spezifischer Ausrüstung müssen flexibel einsetzbar sein (für die Abwicklung von Kundenaufträgen, kurzfristigem Notdienst, komplexen Baustelleneinsätzen). Eine „letzte Meile“, die separat über Logistiksysteme organisierbar wäre, gibt es im Handwerk nicht. Die spezifischen Werkstattfahrzeuge, die sowohl als mobile Werkstatt als auch mobiles Lager dienen, müssen im unmittelbaren Zugriff stehen. Ein mühsames Hin- und Hertransportieren von Werkzeug, Material und Waren zum Einsatzort beim Kunden ist bei u.U. weit entfernten Stellplätzen weder dem Kunden noch dem Handwerker zuzumuten.

Auch die Nutzung einer Tief- oder Quartiers(hoch)garage ist für die Handwerksbetriebe i.d.R. keine Alternative, da die Nutzfahrzeuge des Handwerks von ihren Maßen her nicht einfahren und abgestellt werden können. Erschwerend kommt auch hier der Transport von Produkten oder Werkzeugen hinzu, der via Treppenhaus oder Aufzug der Garagen abzuwickeln wäre (sofern dies überhaupt möglich ist). Zudem kann auch hier die Lage dieser Einstellplätze zu weit vom Einsatzort entfernt liegen.

Bezogen auf den ruhenden Verkehr sind daher entsprechende Stellplätze, Ladezonen o.ä. in Kundennähe vorzuhalten. Dabei gilt es zu bedenken, dass die Handwerksbetriebe bezogen auf Ladezonen nicht nur in einer Konkurrenzsituation zu Logistikunternehmen (KEP) stehen, sondern anders als diese Abstellflächen benötigen, auf denen sie ihre Fahrzeuge über einen längeren Zeitraum bis hin zu einem Arbeitstag parken können.

Wir bitten darum, die Bedürfnisse des Handwerks diesbezüglich bei der konkreten Ausgestaltung des Plangebietes auf Bebauungsplanebene entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen  
**HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF**



Claudia Schulte-Urlitzki

Standortberaterin



IHK Mittlerer Niederrhein | Postfach 101062 | 47710 Krefeld

Stadt Kaarst  
Stadtplanung  
Liridona Shala

Per Behördenportal: [www.o-bb.de](http://www.o-bb.de)

Ihre Nachricht vom  
21. Oktober 2022  
Ihr Ansprechpartner  
Stephanie Willems  
E-Mail  
[stephanie.willems@mnr.ihk.de](mailto:stephanie.willems@mnr.ihk.de)  
Telefon  
02151 635-345  
Telefax  
02151 635-44345  
Datum  
11. November 2022

### **Bebauungsplan Nr. 113 „Commerhof, Teilbereich A3“ der Stadt Kaarst**

Sehr geehrte Frau Shala,  
sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kaarst beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen. Zudem ist der Bau eines Lebensmittelmarktes vorgesehen. Zu der vorgesehenen Planung nimmt die IHK Mittlerer Niederrhein wie folgt Stellung:

Durch die vorgesehene Planung wird das Heranrücken von schutzwürdigen Nutzungen an das Gewerbegebiet „Kaarster Kreuz/Hüngert“ ermöglicht. Eine solche Planung kann dazu führen, dass eine neue immissionsschutzrechtliche Konfliktlage geschaffen wird, die zu nachbarlichen Beschwerden und in letzter Konsequenz zu Auflagen für die Betriebe in dem benachbarten Gewerbegebiet führt. Diesem Aspekt ist im Rahmen der weiteren Planung besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Es muss sichergestellt werden, dass durch die neu hinzukommenden schutzwürdigen Nutzungen keine Beeinträchtigungen des Bestandes oder der Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden Unternehmen entstehen.

Wie aus Ziffer 7.3 „Immissionen“ der Begründung zum Bebauungsplan hervorgeht, wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich des Gewerbelärms erarbeitet. Dies wird seitens der IHK ausdrücklich befürwortet. Die IHK weist vorsorglich darauf hin, dass sich die schalltechnischen Berechnungen hinsichtlich des Gewerbelärms sowohl



Seite 2 zum Schreiben vom 11. November 2022

- a) auf alle derzeit realisierten als auch
- b) auf alle genehmigten und nicht zuletzt
- c) auf alle planungsrechtlich zulässigen

gewerblichen Lärmimmissionen aus dem benachbarten Gewerbegebiet beziehen müssen.

Mit freundlichen Grüßen



i. A. Silke Hauser



**POLIZEI**  
**Nordrhein-Westfalen**  
**Rhein-Kreis Neuss**

Kriminalkommissariat Kriminalprävention/ Opferschutz  
Fachbereich Städtebauliche Kriminalprävention  
Jülicher Landstraße 178  
41464 Neuss

Sachbearbeitung: Ippers, Rbr  
Telefon: (02131) 300 - 25518  
Telefax: (02131) 300 - 25509  
Mail: rainer.ippers@polizei.nrw.de

Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis Neuss • Jülicher Landstraße 178 • 41464 Neuss

Stadt Kaarst  
Bereich 61  
Stadtentwicklung/ Planung/ Bauordnung  
Rathausplatz 23

41564 Kaarst

Neuss, 07.11.2022

### **Städtebauliche Kriminalprävention**

Nr. 113 -Büttgen- Commerhof (Teilbereich A3)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Grundlage für städtebauliche Kriminalprävention bilden wissenschaftliche Untersuchungen bei denen ein enger Zusammenhang zwischen der Stadtplanung bzw. der Gestaltung von Gebäuden und der Kriminalitätsentwicklung bzw. Kriminalitätsfurcht festgestellt wurde.

Ziel der städtebaulichen Kriminalprävention ist es Kriminalität mindernde Rahmenbedingungen zu schaffen und dadurch allen Bürgerinnen und Bürgern ein angstfreies und sicheres Leben zu ermöglichen und ihr Sicherheitsempfinden positiv zu beeinflussen.

### **Gefahrenanalyse**

Die Prüfung der Planungsunterlagen zur Vermeidung kriminalitätsfördernder Aspekte hat keine grundsätzlichen Bedenken ergeben. Bei der Ausführung sind einige allgemeine Anregungen der städtebaulichen Kriminalprävention zu beachten.

Sollten die aufgezeigten Empfehlungen zu kriminalpräventiven Maßnahmen gesetzliche Vorschriften berühren, hat die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften grundsätzlich Vorrang.

## **Allgemeine Sicherungsempfehlungen**

### ***Gestaltung und Pflege des Umfeldes***

Um Sichtbeziehungen nicht zu beeinträchtigen sollten Flächen und Wege gut überschaubar sein und nach Möglichkeit geradlinig geführt werden. Nischen, Ecken, Winkel, Mauervorsprünge und breite Säulen sind zu vermeiden. Zudem müssen Flächen und Wege bei Dunkelheit dauerhaft und ausreichend hell (mind. 20 Lux) beleuchtet sein.

Öffentliche, halböffentliche und privater Flächen sollten durch symbolische oder reale Barrieren (niedrige Hecken, Einfriedungen, unterschiedliche Bodenbeläge) deutlich voneinander abgegrenzt werden, eine klare Nutzungszuweisung sollte erkennbar sein. Beschilderungen und Leitsysteme mit Beschriftung oder Symbolen erleichtern die Orientierung.

Um für ein anhaltend gutes subjektives Sicherheitsgefühl zu sorgen, müssen Flächen und Wege dauerhaft gepflegt und sauber gehalten werden. Illegale Abfallbeseitigung, Schmierereien (Graffiti), zerstörte Beleuchtungsanlagen oder andere Sachschäden sind zeitnah zu beseitigen bzw. reparieren. Es sind in ausreichender Anzahl Mülleimer und Hundekotbeutelspender aufzustellen. Bei Ausstattungsgegenständen (Beleuchtung, Bestuhlung etc.) sind Vandalismus resistente Materialien zu verwenden.

Um das Lagern unerwünschter Personengruppen zu verhindern, sollten Sitzgelegenheiten so ausgeführt werden, dass sie zum Liegen ungeeignet sind. Dies kann bspw. durch Armlehnen mit einem Abstand von 60 cm erreicht werden.

Im Gewerbegebiet vorhandene Dienst- und Betriebswohnungen, 24-Stunden-geöffnete Schnellrestaurants/ Fitnessstudios sorgen für eine Belebung auch außerhalb der Büro- und Betriebszeiten.

### ***Bepflanzung***

Um Sichtbeziehungen nicht zu beeinträchtigen sollten auf öffentlichen bzw. halböffentlichen Flächen nur niedrige Büsche (max. 80 cm) und hochstämmige Bäume (mind. 2 m) gepflanzt werden. Bepflanzungen sollten zudem erst ab 2 m Wegabstand vorgenommen werden, wuchernde Begrünung ist zurückzuschneiden.

### ***Verkehrswege***

Für eine gegenseitige Einsehbarkeit sollten Kfz-, Rad- und Fußwege gemeinsam erschlossen werden. Durch verschiedene Bodenbeläge, Farbgebung o. ä. sind die unterschiedlichen Nutzungen deutlich voneinander zu trennen. Sackgassen sind für Fuß- und Radwege zu öffnen. Straßen, Wege und Grünflächen sind barrierefrei zu gestalten.

Der Verkehrsraum ist ohne Belendwirkung und Dunkelzonen ausreichend zu beleuchten. Um für gutes subjektives Sicherheitsgefühl zu sorgen, sollten das Verhalten und der Gesichtsausdruck einer anderen Person auf mindestens 4 m Entfernung erkennbar sein. Eine gute Ausleuchtung kann durch abwechselnd auf beiden Straßenseiten aufgestellte Straßenlampen erreicht werden. Nischen und Randbereiche sind zu vermeiden.

## **Gebäude**

Um die "informelle Kontrolle" zu erhöhen sollten die Fenster von Gebäuden auf den (halb-) öffentlichen Raum und auf die Verkehrswege ausgerichtet sein. Zugänge zu Gebäuden sollten von den Verkehrswegen aus erkennbar bzw. ebenfalls auf die Verkehrswege ausgerichtet sein.

## **Verkehrsunfallprävention**

Hinsichtlich der Prüfung unfallvermeidender Aspekte wenden Sie sich im Bedarfsfall bitte selbständig an den Fachbereich Unfallauswertung/ Verkehrsraumplanung bei der Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis Neuss. Sie erhalten von dort ggf. eine gesonderte Stellungnahme.

## **Einbruchschutz**

Nicht nur der Einbruch in eine Wohnung, auch der Einbruch in gewerbliche Objekte ist für viele Menschen ein schockierendes Ereignis. Neben dem finanziellen Verlust und den angerichteten Schäden, bleibt bei vielen Menschen ein Gefühl der Unsicherheit zurück.

Die meisten herkömmlichen Fenster und Türen bieten keinen ausreichenden Schutz vor Einbruch. Deshalb empfiehlt die Polizei:

**Bei Fenstern und Fenstertüren im Erdgeschoss und Fenstern und Fenstertüren, die über Balkone, Vordächer, Anbauten, Feuerleitern usw. leicht erreichbar sind, sowie bei Eingangstüren und Nebeneingangstüren sind grundsätzlich einbruchhemmende Elemente gemäß DIN EN 1627 mindestens in der Widerstandsklasse RC 2 dringend zu empfehlen.**

Ggf. sollten gewerbliche Objekte zusätzlich mit elektronischer Sicherheitstechnik (Einbruch-, Überfallmeldeanlagen, Videoüberwachung) ausgestattet werden.

**Einbruchschutz ist beim Neubau wesentlich kostengünstiger zu realisieren, als in einer späteren Um- oder Nachrüstung.**

Zum Thema Einbruchschutz bietet die Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis Neuss den Bauherren eine umfangreiche und kostenfreie Beratung an. Eine Terminabsprache kann unter den Rufnummern (02131) 300 -25518 erfolgen.

Um entsprechende textliche Hinweise z. B. im Bebauungsplan wird gebeten. Ferner wird angeregt bei Grundstücksverkäufen den Mindeststandard für Einbruchschutz durch die Kommune vertraglich festzulegen.

Verteiler für Strom und Kommunikationstechnik sollte durch die Betreiber so abgesichert werden, dass Tatvorbereitungshandlungen (Sabotage von Einbruchmeldeanlagen u. a.) wirkungsvoll gehemmt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag:

---

Rainer Ippers  
Regierungsangestellter

Kreiswerke Grevenbroich GmbH • Postfach 501420 • 41502 Grevenbroich

Stadt Kaarst  
Stadtplanung  
Liridona Shala  
Rathausplatz 23  
Per Behördenportal

41564 Kaarst

Am Schellberg 14  
41516 Grevenbroich

Telefon 02182 1705-0  
Telefax 02182 1705-15  
[www.kw-gv.de](http://www.kw-gv.de)  
[info@kw-gv.de](mailto:info@kw-gv.de)

Sparkasse Neuss  
IBAN: DE66305500000000104877

13.12.2022

Ansprechpartner  
Herr Michelbrink  
Planung / Hausanschlüsse  
Telefon 02182-1705-23  
[jannik.michelbrink@kw-gv.de](mailto:jannik.michelbrink@kw-gv.de)

1295/2022

**Bebauungsplan 113, -Büttgen- "Commerhof (Teilbereich A3)"**

**Ihr Schreiben vom 21.02.2022 / Ihr Zeichen Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange über den Aufstellungsbeschluss und über die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Frau Shala,

gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Kreiswerke Grevenbroich GmbH keine Bedenken, wenn die Belange der Trinkwasserversorgung berücksichtigt werden.

Wir gehen davon aus, dass die techn. Regelwerke, wie z. B. die DIN 1998 Unterbringen von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen oder das DVGW Merkblatt GW 125 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, bei dem Aufstellen des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

Bitte informieren Sie die Kreiswerke frühzeitig, welche Firma von Ihnen mit den Tiefbauarbeiten für die Erschließung beauftragt wird.

Aus Gründen der Gewährleistung und zur Vermeidung von Behinderungen bei der Bauausführung sollte die Leitungsverlegung zusammen mit der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden.

Vergeben werden die Arbeiten im Namen und auf Rechnung der Kreiswerke Grevenbroich GmbH. Die Bauüberwachung, Abrechnung, Abnahme und Überwachung der Gewährleistung für die Verlegung der Wasserleitung erfolgt durch die Kreiswerke Grevenbroich GmbH.

Aus technischen Gründen bitten wir um Zusendung des Bebauungsplanes im DXF-Format im Koordinatensystem ETRS\_1989\_UTM\_Zone\_32N\_8Stellen.

Für evtl. Rückfragen stehe ich Ihnen als zuständiger Ansprechpartner gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Kreiswerke Grevenbroich GmbH

i.A. Schürhoff

## Stellungnahme(n) (Stand: 13.12.2022)

Sie betrachten: Commerhof (Teilbereich A3)  
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB  
Zeitraum: 21.10.2022 - 14.11.2022

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Behörde:           | <b>Landesbetrieb Straßenbau NRW: HS Mönchengladbach(Regionalniederlassung Niederrhein / Hauptsitz Mönchengladbach)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Frist:             | 14.11.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Stellungnahme:     | <p>Erstellt von: Ingo Gerhardt, am: 24.10.2022 , Aktenzeichen: -</p> <p>B-Plan Nr. 113 -Büttgen- Commerhof (Teilbereich A3)<br/>Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB</p> <p>der oben genannte B-Plan liegt im Umfeld der L390 im Abs. 9,1., an der Kreisstraße 37. Direkte Zufahrten zur Landesstraße sind nicht geplant. Ich verweise auf meine Stellungnahme zum B-Plan B-Plan Nr. 113 -Büttgen- Commerhof (Teilbereich A2), vom 08.03.2022.</p> <p>Ein Verkehrsgutachten wurde bisher nicht vorgelegt.<br/>Der Landesbetrieb Straßenbau behält sich daher weitere Forderungen vor.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage des beschriebenen Gutachtens möglich.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass gegenüber dem Landesbetrieb Straßenbau, weder jetzt noch in Zukunft aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können. Außerdem wird auf das Problem der Schallreflektion hingewiesen.</p> <p>Sollten Rückfragen bestehen, stehe ich Ihnen unter nachfolgenden Kontaktdaten zur Verfügung und verbleibe</p> <p>Mit freundlichem Gruß<br/>Im Auftrag</p> <p>Ingo Gerhardt</p> <p>Fachbereich Planungen Dritter<br/>Straßen NRW<br/>Regionalniederlassung Niederrhein<br/>Breitenbachstr. 90<br/>41065 Mönchengladbach<br/>E-Mail: ingo.gerhardt@strassen.nrw.de</p> <p>Anhänge: -</p> |
| Nachträge:         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| manuelle Einträge: | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



Regionalforstamt Niederrhein  
Moltkestraße 8, 46483 Wesel

Stadt Kaarst  
Stadtplanung  
Rathausplatz 23  
41564 Kaarst

26.10.2022  
Seite 1 von 2

Aktenzeichen  
310-11-65.2113A3  
bei Antwort bitte angeben

Herr Wollborn  
Fachgebietsleitung Hoheit  
Telefon 0281/ 33832-22  
Telefax 0281/ 33832-85

Frederick.Wollborn@wald-und-  
holz.nrw.de

**Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange über den Aufstellungsbeschluss und über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB  
hier: Bebauungsplan Nr. 113 –Büttgen- „Commerhof (Teilbereich A3)“**

**Ihr Schreiben vom 21.10.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in o.a. Vorgang ist Wald direkt betroffen. Die Flächen wurden in großen Teilen in den letzten 15 Jahren der natürlichen Sukzession überlassen. Insbesondere der südliche Gehölzbestand an der K37/Hans-Dietrich-Genscher Straße muss hier Beachtung finden.

Zur Bewältigung der Eingriffsregelung und des Forstrechtes müssen Waldbestände im Rahmen des zur Offenlage zu erstellenden Umweltberichtes insoweit erfasst werden, dass die rechtlichen Vorgaben des Bundeswaldgesetzes und des Landesforstgesetzes NRW abgearbeitet werden können.

Das bedeutet insbesondere, dass bei der Darstellung der Eingriffsflächen, die Waldflächen gemäß den beiden oben genannten Gesetzen (§ 2 Abs. 1 BWaldG und § 1 Abs. 1 Landesforstgesetz NRW) dargestellt werden.

Ferner sind die Eingriffe, sowie die daran gebundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, im zur Offenlage zu erstellenden Umweltberichtes in einer forstrechtlichen Bilanzierung darzustellen.



Bankverbindung  
HELABA  
Konto :4 011 912  
BLZ :300 500 00  
IBAN: DE10 3005 0000 0004  
0119 12  
BIC/SWIFT: WELA DE DD

Ust.-Id.-Nr. DE 814373933  
Steuer-Nr. 337/5914/3348

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Regionalforstamt Niederrhein  
Moltkestraße 8  
46483 Wesel  
Telefon 0281 33832-0  
Telefax 0281 33832-85  
niederrhein@wald-und-  
holz.nrw.de  
www.wald-und-holz.nrw.de





Ein Ersatzaufforstungsverhältnis von 1:1 reicht grundsätzlich am waldarmen Niederrein und im noch waldärmeren Kaarst nicht aus.

Der Erlass „Hinweise zur Kompensation im Zusammenhang mit Wald“ vom 16. Juli 2008 gibt hierzu konkrete Handlungshilfen an die Hand, nach denen Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit Wald durchgeführt werden können.

Die Ausgleichsflächen müssen zur Offenlage berechnet und im Kompensationsraum nachgewiesen werden.

Vorausgesetzt o.a. Hinweise finden im weiteren Verfahren Beachtung bestehen gegen o.a. Vorhaben aus forstbehördlicher Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Wollborn



Rhein-Kreis Neuss · 41513 Grevenbroich

Über Online-Behördenbeteiligung

Stadt Kaarst  
Die Bürgermeisterin

**Amt für Entwicklungs- und  
Landschaftsplanung,  
Bauen und Wohnen**

Planungsaufsicht, Obere Bauaufsicht,  
Denkmalschutz, Brandschutz

**Thomas Lörner**

Lindenstraße 10  
41515 Grevenbroich  
Zimmer: H 610

Telefon 02181 601-6120  
Telefax 02181 601-86120  
thomas.loerner@rhein-kreis-neuss.de

**Aktenzeichen: 61-51.10.22-51091/2022**

11.11.2022

**Bauleitplanung**

**hier: Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung**

**Bebauungsplan Nr. 113 -Büttgen- Commerhof (Teilbereich A3), Stadt Kaarst**

Ich habe die im Betreff genannte Planung aus wasser-, altlasten-, bodenschutz-, immissionsschutz- und naturschutzrechtlicher sowie aus gesundheitsbehördlicher Sicht geprüft. Im Einzelnen nehme ich wie folgt Stellung:

**Wasserwirtschaft**

Aus wasserrechtlicher Sicht kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da die Niederschlagswasserversickerung im Bebauungsplangebiet nicht abschließend geklärt ist.

Im Bebauungsplanentwurf werden keine konkreten Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung gemacht.

Grundsätzlich ist bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens die Erschließung des Grundstücks / der Grundstücke zu sichern und eine abschließende Entscheidung zur Art und Weise der Niederschlagswasserbeseitigung zu treffen.

So kann die Gemeinde nach § 49 Abs. 4 Satz 1 LWG den Nutzungsberechtigten eines Grundstücks unter bestimmten Voraussetzungen von der Abwasserüberlassungspflicht freistellen, der hierfür erforderliche Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung ist nach § 49 Abs. 4 Satz 4 LWG von der Gemeinde zu führen, wenn die Bebaubarkeit des Grundstücks - wie im vorliegenden Fall - nach dem 01.01.1996 durch einen Bebauungsplan begründet worden ist. Diesen Nachweis hat die Gemeinde gemäß § 49 Abs. 4 Satz 6 LWG rechtzeitig vor der Bebauung der Grundstücke mit der Planung nach § 46 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Planung der abwassertechnischen Erschließung von Grundstücken) und § 57 Abs. 1 LWG (Anzeige der Planung zu Erstellung, Betrieb und wesentlicher Änderung von Kanalisationsnetzen) vorzulegen.

Die vorstehenden gemeindlichen Verpflichtungen zur Ermittlung, Planung und Nachweisführung müssen also seitens der Gemeinde bereits frühzeitig im Bebauungsplanverfahren wahrgenommen werden. Im/In den späteren Baugenehmigungsverfahren stehen für die Nutzungsberechtigten der jeweiligen Grundstücke entsprechende Voraussetzungen fest.

Erst nach Vorlage eines konkreten Entwässerungskonzeptes kann aus wasserrechtlicher Sicht eine abschließende fachtechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan 113 abgegeben werden.

## **Bodenschutz und Altlasten**

Das Vorhaben ist teilweise von der Altablagerung Ka-0024,00 betroffen (Flurstück 25). Hierbei handelt es sich um eine Kiesgrube, welche ab 1971 sukzessive mit Erdaushub, Schlacken, Bauschutt und Hausmüll (teils unangemeldet) verfüllt wurde. Die Auffüllungsmächtigkeit beträgt im Zentrum der Verfüllung bis zu 10 m. Untersuchungen der Bodenluft haben Belastungen mit Methan und Kohlenstoffdioxid ergeben.

Auflagen:

1. Erdbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerung sind durch einen fachlich qualifizierten Gutachter zu begleiten. Ein entsprechender Abschlussbericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss (Auf der Schanze 4, 41515 Grevenbroich) vorzulegen, damit die fachgerechte Durchführung der Arbeiten dokumentiert wird.
2. Anfallender Bodenaushub ist durch den Gutachter zu klassifizieren und fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind der Unteren Bodenschutzbehörde ebenfalls vorzulegen.

Hinweise:

Des Weiteren weise ich auf Ihre gesetzlichen Anzeigepflichten hin und bitte Sie, bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

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

## **Immissionsschutz**

Hinsichtlich des *anlagenbezogenen Immissionsschutzes* werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) die folgenden Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 113, Commerhof, Teilbereich A3, gegeben.

Mit der vorliegenden Planung werden schutzbedürftige Nutzungen teilweise an die Gewerbegebiete herangeplant. Der Schutzanspruch wird an der vorhandenen Außenbereichswohnung von MI der vorhandenen Landwirtschaft in WA geändert.

Des Weiteren wird innerhalb des Plangebietes ein Einzelhandelsmarkt festgesetzt.

Ob die Schutzabstände zu den Gewerbegebieten und für den Einzelhandelsmarkt ausreichen, damit mit der Planung keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte entstehen und dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG entsprochen wird, soll durch ein schalltechnisches Gutachten ermittelt werden.

Hinsichtlich der gutachterlichen Anforderungen verweise ich auf meine Stellungnahme in dem Verfahren 113, Commerhof, Teilbereich A2.

Aus Sicht des verkehrsbezogenen Immissionsschutzes erfolgt meine konkrete Stellungnahme nach Vorliegen der anstehenden Lärmuntersuchung zum Verkehrslärm. Aus Sicht der Gesundheitsförderung wird begrüßt, dass im Hinblick auf die Lärmemissionen seitens der Kreisstraße ein aktiver Lärmschutz in Form eines Walles oder einer Wand am südlichen Rand der Wohngebiete bereits bedacht ist.

## **Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz**

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Im nächsten Planungsschritt sind Aussagen zum Artenschutz und eine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

**Kreisstraße**

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den v. g. Bebauungsplan. Der Abstand der baulichen Anlagen zur Kreisstraße muss mindestens 20,00m vom äußeren Fahrbahnrand betragen. Des Weiteren möchte ich ausdrücklich auf meine Stellungnahme vom 17.03.2022 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung Bebauungsplan Nr. 113 -Büttgen- Commerhof (Teilbereich A2) der Stadt Kaarst hinweisen.

Im Auftrag

Lörner  
Abteilungsleiter



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Kaarst  
Bereich 32  
Postfach 10 12 65  
41544 Kaarst

Datum: 08.11.2021

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
22.5-3-5162016-448/21  
bei Antwort bitte angeben

**Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung**  
Kaarst, Commerhof Holzbüttgen

Sven Dunker  
Zimmer: 114  
Telefon:  
0211 4759710  
Telefax:  
0211 475-9040  
kbd@brd.nrw.de

Ihr Schreiben vom 27.10.2021, Az.: 32.26.03/Commerhof

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. **Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.** Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für [Baugrundeingriffe](#) .

Weitere Informationen finden Sie auf unserer [Internetseite](#) .

Im Auftrag  
gez. Dunker

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Mündelheimer Weg 51  
40472 Düsseldorf  
Telefon: 0211 475-0  
Telefax: 0211 475-9040  
poststelle@brd.nrw.de  
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
DB bis D-Flughafen,  
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-  
Brücke  
Haltestelle:  
Mündelheimer Weg  
Fußweg ca. 3 min

## Stellungnahme(n) (Stand: 14.12.2022)

Sie betrachten: Commerhof (Teilbereich A3)  
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB  
Zeitraum: 21.10.2022 - 14.11.2022

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Behörde:           | <b>Stadt Kaarst: Untere Denkmalbehörde</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Frist:             | 14.11.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Stellungnahme:     | <p>Erstellt von: Jonas Balkenhoff, am: 24.10.2022 , Aktenzeichen: -</p> <p>In 200 m bis 250 m Entfernung liegen zwei denkmalgeschützte Hofanlagen. Aufgrund der Distanz zu den Hofanlagen und der bereits vorhanden Bebauung zwischen Hofanlagen und Planungsgebiet, bestehen aus denkmalrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Anhänge: -</p> |
| Nachträge:         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| manuelle Einträge: | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## Stellungnahme(n) (Stand: 14.12.2022)

Sie betrachten: Commerhof (Teilbereich A3)  
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB  
Zeitraum: 21.10.2022 - 14.11.2022

|                    |                                                                                                                                                                  |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Behörde:           | <b>Stadt Kaarst: Wasser- und Bodenverband</b>                                                                                                                    |
| Frist:             | 14.11.2022                                                                                                                                                       |
| Stellungnahme:     | Erstellt von: Fritz Capito, am: 22.10.2022 , Aktenzeichen: CA/NK<br><br>Belange des Wasser- und Bodenverbandes Nordkanal sind nicht betroffen.<br><br>Anhänge: - |
| Nachträge:         | -                                                                                                                                                                |
| manuelle Einträge: | -                                                                                                                                                                |

## Geisselhardt, Marcus

---

**Von:** Shala, Liridona  
**Gesendet:** Donnerstag, 10. November 2022 14:14  
**An:** Geisselhardt, Marcus  
**Betreff:** Stellungnahme S01211923, VF und VDG, Stadt Kaarst, Bebauungsplan Nr. 113 -Büttgen- "Commerhof (Teilbereich A3)"

**Von:** Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>  
**Gesendet:** Donnerstag, 10. November 2022 13:03  
**An:** Shala, Liridona <Liridona.Shala@kaarst.de>  
**Cc:** Koordinationsanfrage Vodafone DE <koordinationsanfragen.de@vodafone.com>  
**Betreff:** Stellungnahme S01211923, VF und VDG, Stadt Kaarst, Bebauungsplan Nr. 113 -Büttgen- "Commerhof (Teilbereich A3)"

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH  
D2-Park 5 \* 40878 Ratingen

Stadt Kaarst - Stadtplanung - Liridona Shala  
Rathausplatz 23  
41564 Kaarst

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01211923  
E-Mail: [TDRB-W.Dortmund@Vodafone.com](mailto:TDRB-W.Dortmund@Vodafone.com)  
Datum: 10.11.2022  
Stadt Kaarst, Bebauungsplan Nr. 113 -Büttgen- "Commerhof (Teilbereich A3)"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 21.10.2022.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

**Bitte beachten Sie:**

Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.

Freundliche Grüße  
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

## Stellungnahme(n) (Stand: 14.12.2022)

Sie betrachten: Commerhof (Teilbereich A3)  
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB  
Zeitraum: 21.10.2022 - 14.11.2022

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Behörde:           | <b>Westnetz GmbH: Regionalzentrum Neuss - Netzplanung(Dokumentation und Liegenschaften)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Frist:             | 14.11.2022                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Stellungnahme:     | <p>Erstellt von: Sara Petermann, am: 02.11.2022 , Aktenzeichen: Nr. 113 -Büttgen- Commerhof (Teilbereich A3)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplan Nr. 113 -Büttgen- Commerhof (Teilbereich A3).</p> <p>Wir haben die Unterlagen auf unsere Belange geprüft. Hier unsere Stellungnahme:</p> <p>Wie bereits in unserer Stellungnahme im März angemerkt wurde, wird der Stationsstandort auch weiterhin benötigt. Bevorzugt im unteren Bereich des Gesamtkonzeptes.</p> <p>Außerdem scheint das Bauvorhaben ein Mittelspannungskabel zu betreffen. Hier wird demnach eine Umlegung des Kabels notwendig.</p> <p>Vor Beginn etwaiger Bauarbeiten bitten wir Sie daher, die genauen Pläne der vorhandenen Kabel über unsere Online Planauskunft <a href="https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/login.jsp">https://bauauskunft.westnetz.de/BauAuskunftService/login.jsp</a> zu beantragen.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p> <p>Westnetz GmbH<br/>Regionalzentrum Neuss</p> <p>i.A. Sara Petermann</p> <p>Anhänge: -</p> |
| Nachträge:         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| manuelle Einträge: | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |