



Bebauungsplan Nr. 113, Teil A3
„Commerhof“
– Kaarst –

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Inhalt

Anlass, Ziele und Inhalte der Planung	3
1. Verfahrensablauf	4
2. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
3.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	6
3.2. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 1 BauGB	6
3.3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	10
3.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ..	10
4. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	13

Anlass, Ziele und Inhalte der Planung

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

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

Aufgrund einer erforderlichen vorrangigen Entwicklung der Kindertagesstätte erfolgte die Aufteilung des Gesamtkonzeptes in mehrere Bebauungspläne. Die Entwicklung der Kindertagesstätte wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 113, Teil A2 „Commerhof“ -Büttgen- aufgrund des hohen Bedarfs an KiTa-Plätzen im Stadtteil Holzbüttgen der Realisierung des Gesamtkonzeptes bauleitplanerisch vorgezogen. Dabei ist neben der KiTa ebenfalls bedarfsgerecht die Fläche für eine Wohnbebauung für junge Erwachsene mit Behinderungen berücksichtigt.

Im zweiten Schritt der bauleitplanerischen Umsetzung des Gesamtkonzeptes Commerhof wurden nun in Anknüpfung an den Bebauungsplan Nr. 113, Teil A2 „Commerhof“ -Büttgen- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die in der südlichen Hälfte des Gesamtareals geplante Wohnbebauung geschaffen. Das städtebauliche Konzept sieht neben dem Lebensmittelmarkt am Quartierseingang westlich ein Angebot verschiedener Wohnungstypologien mit Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern und insgesamt bis zu ca. 50 Wohneinheiten vor. Die Flächen einer bestehenden Hofanlage an der Straße am Ehrenmal werden in die Planung integriert und überplant. Für den vorgesehenen Lebensmittelmarkt wird in einem separaten Verfahren Planungsrecht geschaffen.

Die vorgesehene Entwicklung des neuen Quartiers ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts im Außenbereich nicht möglich, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

Das städtebauliche Konzept sieht den Bau verschiedener Wohngebäude in Form von Einfamilien-, Reihen und Mehrfamilienhäusern mit insgesamt bis zu ca. 50 Wohneinheiten vor.

Im westlichen Bereich des Plangebiets sind die Erschließung und die Grundstücksflächen so geplant, dass eine bauliche Entwicklung der Flächen der Hofanlage mit Gebäuden und direkten Gartenflächen separat zu den umliegenden Ackerflächen auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. So schließt die geplante nach Westen von der Haupteerschließungsstraße abgehende Quartiersstraße an der Grenze der Hofanlage in einem Quartiersplatz. Nördlich der Hofanlage führt ein Weg für den Rad- und Fußverkehr weiter bis an die Straße Am Ehrenmal und stellt so die Verbindung zu den bestehenden Siedlungsstrukturen her. Der Quartiersplatz bietet einerseits ausreichend Platz zur Wendemöglichkeit für Müll- und Lieferfahrzeuge und soll andererseits qualitativ gestaltet und mit Bäumen begrünt werden, sodass er die Funktion eines attraktiven Mittelpunkts im Quartier erfüllen kann.

Gen Norden, mit direkter Nachbarschaft zur Bestandsbebauung, sind Einfamilienhäuser vorgesehen, die über den Platz und einen kleinen Stich erschlossen werden. Südlich sind Mehrfamilienhäuser geplant, deren Stellplatzbedarf sinnvoll und flächensparend in einer oder mehreren Tiefgaragen berücksichtigt werden kann. Von der Straße Am Ehrenmal sollen aufgrund der begrenzten verkehrlichen Kapazität neben dem Bestandshof nur drei weitere Eigenheimgrundstücke erschlossen werden. Bei einer Neubebauung der Fläche des Hofes ist für die zukünftigen Wohnanlagen eine Erschließung von Osten aus dem neuen Quartier her vorgesehen. Die Neubebauung soll in ihrer städtebaulichen Anordnung der

Struktur einer Hofanlage folgen, indem die Wohngebäude gemeinsam Innenhof und Tiefgarage teilen. Grundsätzlich kann das bestehende Wohngebäude der Hofanlage in das Konzept integriert werden.

1. Verfahrensablauf

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Kaarst (BPA) hat am 28.09.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 113, Teil A3 „Commerhof“ gefasst. Dieser wurde am 28.09.2022 im Amtsblatt der Stadt Kaarst (Neuss-Grevenbroicher Zeitung) ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 31.10.2022 bis zum 14.11.2022 statt.

Bereits am 23.08.2022 wurde eine Informationsveranstaltung zum städtebaulichen Gesamtkonzept „Commerhof“ für die Bürger durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.10.2022 über den Bebauungsplan Nr. 113, Teil A3 „Commerhof“ unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebeten, sich ebenfalls bis zum 14.11.2022 zu äußern.

Der Bau- und Planungsausschuss (BPA) hat in der Sitzung am 13.09.2023 das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beraten und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan beschlossen.

Die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 26.09.2023 – bis einschließlich 27.10.2023. Die Öffentlichkeit wurde durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Kaarst vom 19.09.2023 über die Offenlage informiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.09.2023 nach § 4 Abs. 2 BauGB parallel zur Offenlage beteiligt und um Stellungnahme innerhalb eines Monats gebeten.

Der BPA hat in der Sitzung am 06.12.2023 das Ergebnis der Offenlage und der Behörden vorberaten. Der Rat der Stadt Kaarst hat in der Sitzung am 14.12.2023 das Ergebnis der Offenlage und der Behörden beraten und ist den Beschlussvorschlägen aus der Abwägungstabelle gefolgt. In gleicher Sitzung ist der Bebauungsplan Nr. 113, Teil A3 „Commerhof“ als Satzung beschlossen worden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 A3 „Commerhof“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB durchgeführt, um etwaige erhebliche Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzustellen und nach den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB in die Begründung aufzunehmen. In dem Umweltbericht ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung integriert, so dass die Bearbeitung eines eigenständigen Landschaftspflegerischen Fachbeitrages entfällt.

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

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

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

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG lediglich für den Bluthänfling nicht ausgeschlossen werden kann. Dies betrifft jedoch ausschließlich die benachbarten Bebauungspläne A1 und B. Durch bereits durchgeführte und weitere geplante Strauchpflanzungen im Geltungsbereich der aufgeführten Bebauungspläne können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden (Schutzgut Tiere).

Kleinflächig wird schutzwürdiger Boden, der stark anthropogen überprägt ist, in Anspruch genommen. Der schutzwürdige Boden setzt sich großräumig in südliche bis westliche Richtung fort. Aufgrund der großräumigen Verbreitung und der geringen Flächeninanspruchnahme sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als Mittel zu bewerten. Hochwertige Ackerböden sind nicht betroffen.

Auswirkungen der Versiegelung auf den Wasserhaushalt werden auf der Ebene der Bauleitplanung über ein Entwässerungskonzept gemindert. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Planbedingt erfolgt eine Flächeninanspruchnahme der äußeren Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Büttgen-Driesch“, die aufgrund des geringen Umfangs keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wassers bedingt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher als gering zu bewerten.

Durch die Planung sind auch Flächen mit hoher thermischer Ausgleichsfunktion betroffen, die allerdings eine räumlich stark begrenzte Bedeutung besitzen. Daher wird von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Klima/Luft ausgegangen.

Es werden Flächen mit geringer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild in Anspruch genommen. Die vorgesehene Wohnbebauung passt sich in das Gesamtbild der Landschaft mit einer bereits vorhandenen Wohnbebauung und Gewerbestandorten ein (Schutzgut Landschaft / Ortsbild).

Durch das Vorhaben wird es zu zusätzlichen Lärmbelastungen kommen (Schutzgut Mensch). Mit der Errichtung einer Lärmschutzwand und der Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Der aus der Umsetzung der Bebauungspläne (Teil A1-A2 und B) zusätzlich entstehende Verkehr kann verkehrstechnische bewältigt werden.

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

Die Planung beansprucht überwiegend Biotope von mittlerer bis geringer ökologischer Bedeutung. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz bei Gegenüberstellung des Status quo und des Planungszustands ergibt ein Kompensationsdefizit von -20.197 Biotopwertpunkten, welches über das Ökokonto der Stadt Kaarst ausgeglichen wird.

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

Das Plangebiet steht in engem räumlichem und inhaltlichen Zusammenhang mit der vorangegangenen Gewerbegebietsentwicklung der 71. FNP-Änderung „Kaarster Kreuz“, dem

rechtskräftigen B-Plan Nr. 99 „Gewerbegebiet Kaarster Kreuz – Büttgen“ und dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 113 Teil A2 „Commerhof“. Im Zuge der bisherigen Planungen wurden keine besonderen Umweltprobleme ersichtlich. Die mit der aktuellen Planung verbundenen Auswirkungen tragen ebenfalls nicht zu ggf. konfliktbelastenden kumulierenden Effekten bei.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würden für das Plangebiet weiterhin die Vorgaben des bisherigen Flächennutzungsplanes gelten, welcher den Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ zeichnerisch festgesetzt hat. Unter der Annahme einer gängigen Bewirtschaftung der Flächen für die Landwirtschaft wäre eine Verbesserung des Lebensraumpotenzials für Pflanzen und Tiere nicht absehbar.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die mit der Durchführung einer Planung verbunden sind, von den Gemeinden zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermitteln und Gegenmaßnahmen ergreifen zu können. Seit der Städtebaurechtsnovellierung im Jahr 2017 ist die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen Gegenstand der Überwachung. Grundsätzlich haben die zuständigen Behörden im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht die Stadt Kaarst zu unterrichten, sofern sie im Zusammenhang mit einer Planung Erkenntnisse über erheblich nachteilige Umweltauswirkungen erlangen (§ 4 Abs. 3 BauGB).

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

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

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

1. Geologischer Dienst NRW v. 07.11.2022
2. Handwerkskammer Düsseldorf v. 11.11.2022
3. Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein v. 11.11.2022
4. Landesbaubetrieb Straßenbau NRW v. 24.10.2022
5. Regionalforstamt Niederrhein v. 26.10.2022
6. Rhein-Kreis Neuss v. 11.11.2022
7. Westnetz GmbH v. 02.11.2022

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

Zu 1.

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

Im Bebauungsplan erfolgt zur Erdbebenzone eine entsprechende Kennzeichnung. Zu den Bodenverhältnissen liegen Untersuchungen vor. Die Auffüllungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 113 Teil A3. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zum Bodenschutz aufgenommen.

Zu 2.

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

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

Der Stellungnahme wird gefolgt. Sowohl im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung im Hinblick auf das Gesamtkonzept Commerhof, wie auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgten gutachterliche Bewertungen der Immissionslage. Im Ergebnis ist durch die gutachterlichen Untersuchungen nachgewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans A3 keine Konflikte durch Gewerbelärm auftreten und besondere Einschränkungen der bestehenden Betriebe somit nicht zu erwarten sind. Die gutachterlichen Aussagen wurden mit der zuständigen Fachbehörde des Rhein-Kreis-Neuss abgestimmt.

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

Zu 3.

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

Der Stellungnahme wird gefolgt. Sowohl im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung im Hinblick auf das Gesamtkonzept Commerhof, wie auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgten gutachterliche Bewertungen der Immissionslage. Im Ergebnis ist durch die gutachterlichen Untersuchungen nachgewiesen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans A3 keine Konflikte durch Gewerbelärm auftreten und besondere Einschränkungen der bestehenden Betriebe somit nicht zu erwarten sind. Die gutachterlichen Aussagen wurden mit der zuständigen Fachbehörde des Rhein-Kreis-Neuss abgestimmt.

Zu 4.

Die Erstellung eines Verkehrsgutachtens wird erwartet. Es wird auf das Problem der Schallreflexion hingewiesen.

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

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

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

In einer ergänzenden Stellungnahme vom Juli 2023 wurden ferner die voraussichtlichen Mehrverkehre durch eine mögliche Erhöhung der Verkaufsfläche des angrenzenden geplanten Einzelhandelsmarktes berücksichtigt. Im Ergebnis sind die Verkehre weiterhin abwickelbar.

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme zu den Geräuscheinwirkungen zum Bebauungsplan Nr. 113 Teil A3 wurde ebenfalls das potentielle Problem von Schallreflexionen berücksichtigt.

Zu 5.

Im Plangebiet ist Wald direkt betroffen. Ein entsprechender Waldersatz wird gefordert.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans A3 ist keine Waldfläche betroffen. Der hierangesprochene Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der Gehölzbestand wurde im Rahmen des Baus des Kreisverkehrs bereits gerodet und ersetzt.

Zu 6.

Wasserwirtschaft

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben.

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

Bodenschutz und Altlasten

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

Aufgrund der im Verfahren erfolgten Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 113 Teil A3 liegen die betroffenen Flächen nun außerhalb des Plangebiets. Darüber hinaus werden die von der Unteren Bodenschutzbehörde geforderten Auflagen und Vorgaben als Hinweise auf der Planurkunde aufgenommen.

Immissionsschutz

Ein schalltechnisches Gutachten liegt für die vorliegende Planung zurzeit nicht vor, so dass eine abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme nicht erfolgen kann. 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.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden gutachterliche Untersuchungen zu den von der Unteren Immissionsschutzbehörde aufgeführten Bedenken durchgeführt und in wesentlichen Teilen mit der Behörde abgestimmt, sodass diese auch für das Bebauungsplanverfahren Anwendung finden können. Im Ergebnis werden durch die Summe aller Gewerbegeräuscheinwirkungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tagsüber eingehalten oder unterschritten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans A3 werden auch zur Nachtzeit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten oder unterschritten. Überschreitungen wurden nur im weiter nördlich gelegenen Bereich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 113 Teil A3 festgestellt.

Derzeit befindet sich der Bebauungsplan Nr. 112 in der Aufstellung. In diesem Bebauungsplan ist eine Gliederung nach dem Abstandserlass NRW vorgesehen, der die heranrückende Wohnbebauung mit dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt. Damit ist sichergestellt, dass die mögliche Bebauung auch die weiter entfernt liegenden

gewerblichen Nutzungen nicht einschränkt. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 99 liegen nächstgelegene Teilflächen der dort festgesetzten, ebenfalls nach Abstandserlass gegliederten GE 2.2 und GE 2.3 in einem Abstand von weniger als 200 m zu der möglichen Neubebauung. Diese Teilflächen sind im Eigentum der Stadt Kaarst und noch nicht vermarktet. Somit kann gewährleistet werden, dass bei einem Verkauf der Flächen nur Betreiber von Anlagen berücksichtigt werden, deren Anlagen in der Abstandsklasse VII (bzw. nicht) in der Abstandsliste aufgeführt sind.

Ebenso wurden die verkehrlichen Immissionen im Plangebiet des neuen Wohnquartiers betrachtet: Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 in der Nähe zur K 37 nicht eingehalten werden können. Hier werden an der Grenze des Plangebietes Beurteilungspegel von 64 bis 66 dB(A) am Tag und 55 bis 57 dB(A) in der Nacht erreicht. An den Baugrenzen, die in einem Abstand von 20 m zur K 37 liegen werden Beurteilungspegel von 63 bis 64 dB(A) am Tag und 52 bis 55 dB(A) in der Nacht ermittelt. Aufgrund der hohen Verkehrsgeräuschbelastung wurde geprüft, welche Minderungswirkung durch eine 3 m hohe Schallschutzwand erzielt werden kann.

Im Ergebnis werden unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand in Höhe des EG an den südlichen Baugrenzen maximale Beurteilungspegel von 57 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht sowie im 1.OG maximale Beurteilungspegel von 63 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht ermittelt. Damit liegen die Werte in Höhe des EG um ca. 4 bis 5 dB(A) unter den Beurteilungspegeln ohne Berücksichtigung einer Wand und im 1.OG werden Minderungen von ca. 1 dB(A) erreicht. Für das 2.OG zeigt die Wand nur noch eine geringe Wirkung, so dass tags bis zu 64 dB(A) und nachts bis zu 55 dB(A) erreicht werden. Die Werte sind damit nahezu identisch wie ohne Schallschutzwand.

Die bei den Berechnungen berücksichtigte Schallschutzwand wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die Errichtung einer höheren Wand hätte an dieser Stelle am südlichen Rand des Plangebiets im Übergang zum Landschaftsraum südlich der Hans-Dietrich-Genscher-Straße städtebaulich eine derart störende Wirkung, dass hiervon abgesehen wird.

Demnach sollen darüber hinaus im Bebauungsplan über eine Festsetzung von passiven Schutzmaßnahmen verträgliche Innenraumpegel sichergestellt werden. Gleichwohl wird über Ausnahmen ermöglicht, mit Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe auf die Schallimmissionen zu reagieren.

Auch unter Berücksichtigung der Schallschutzwand werden für die südlichen Baugrenzen der Baufelder entlang der K 37 im 1.OG und im 2.OG Beurteilungspegel oberhalb von 62 dB(A) ermittelt. Da dieser Wert den Schwellenwert darstellt, bei dessen Überschreitung Störungen der Kommunikation nicht ausgeschlossen werden können, sind für Außenwohnbereiche (Balkone) Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan aufgenommen.

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

Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

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

Im Verfahren wurden eine ASP sowie ein Umweltbericht mit ökologischer Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz bei Gegenüberstellung des Status quo und des Planungszustands ergibt ein Kompensationsdefizit von -20.197 Biotopwertpunkten, welches über das Ökokonto der Stadt Kaarst ausgeglichen wird.

Kreisstraßen

Der Abstand der baulichen Anlagen zur Kreisstraße muss mindestens 20,00m vom äußeren Fahrbahnrand betragen. Des Weiteren wird auf die Stellungnahme vom 17.03.2022 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung Bebauungsplan Nr. 113 -Büttgen- Commerhof (Teilbereich A2) der Stadt Kaarst hingewiesen.

Ein Abstand baulicher Anlagen zur Kreisstraße von mindestens 20,00m vom äußeren Fahrbahnrand wird eingehalten.

Hinsichtlich des Verweises auf die Stellungnahme vom 17.03.2022 zur frühzeitigen Behördenbeteiligung Bebauungsplan Nr. 113 -Büttgen- Commerhof (Teilbereich A2) der Stadt Kaarst ist folgendes festzuhalten:

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

Zu 7.

Aufgrund der Neuerschließung benötigt die Westnetz GmbH hier eine Stationsfläche.

Im Bebauungsplan Nr. 113 Teil A2 wurde in Abstimmung mit der Westnetz GmbH bereits ein Standort für eine Trafostation für das Gesamtkonzept vorgesehen.

Ggf. durch das Plangebiet verlaufende Mittelspannungskabel werden berücksichtigt und falls notwendig umgelegt.

3.3. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 wurde eine Stellungnahme von privater Seite abgegeben.

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

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

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

1. Handelsverband v. 27.09.2023
2. Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein v. 20.10.2023
3. Landesbetrieb Straßenbau NRW v. 27.09.2023
4. Rhein-Kreis-Neuss v. 25.10.2023
5. Stadtwerke Kaarst GmbH v. 09.10.2023

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

Zu 1.

Es wird empfohlen hinsichtlich des geplanten Nahversorgungsmarktes, die Grenze zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zum Schutz bestehender Versorgungsbereiche einzuhalten.

Die Schaffung von Planungsrecht für den vorgesehenen Einzelhandelsmarkt wird Gegenstand eines gesonderten Bebauungsplanverfahrens.

Zu 2.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sehen unter Ziffer 1.1.1 vor, dass die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen insgesamt ausgeschlossen werden. Die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein regt an, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) ausnahmsweise zuzulassen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Erklärtes primäres städtebauliches Ziel der Planung ist, die Entwicklung eines neuen Wohngebietes als Arrondierung zur bestehenden Siedlungsstruktur, um dem hohen Wohnungsbedarf in der Stadt Kaarst zu begegnen. Daher soll der verfügbare Raum weitestgehend für eine wohnbauliche Entwicklung gesichert werden. Ein Ausschluss der in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen per se, würde hierfür allerdings zu weit gehen und die Zweckbestimmung des Baugebiets verfehlen. Der Ausschluss aller in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässiger Nutzungen ist ein gangbarer Weg, da diese Nutzungen ohnehin bereits nur ausnahmsweise zulässig wären. Darüber hinaus wurde die Wahrscheinlichkeit einer Ansiedlung von bspw. dem Gebiet dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet und ein damit einhergehender Flächenverlust für eine wohnbauliche Entwicklung aufgrund der Lage als eher gering eingeschätzt, was im Hinblick auf sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht in gleicher Weise bewertet wurde.

Die Argumentation der IHK, die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) ausnahmsweise zuzulassenden Nutzungen würden gegenüber den nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ungerechtfertigt benachteiligt, greift darüber hinaus schon daher nicht, da diese Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet eben von vornherein nicht gleichberechtigt, sondern die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe seitens des Gesetzgebers in der BauNVO nur als ausnahmsweise anstatt allgemein zulässig vorgesehen sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO beschriebene Nutzungstypus „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zudem nicht nur solche, wie von der IHK beschriebene „kleinere“ Gewerbebetriebe umfasst, sondern auch andere, wie beispielsweise aus dem Bereich des produzierenden Gewerbes oder der Kfz-Branche, soweit sie eine entsprechende Wohnverträglichkeit nachweisen können, deren Unterbringung im geplanten Wohngebiet Commerhof Teil A 3 städtebaulich nicht erwünscht ist, da sie die Flächenverfügbarkeit für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken übermäßig einschränken können.

Zu 3.

Im dargelegten Gutachten sind die Knotenpunkte mit der K37 untersucht worden. Demnach sind hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Knotenpunkte mit dem überregionalen Straßennetz sollen laut Gutachter durch den bestehenden Ausbau weiterhin eine Qualitätsstufe D aufweisen, auch bei einer Prognose 2035. Nachweise hierzu liegen im Gutachten jedoch nicht vor. Diese sind noch zu ergänzen.

Zu den Anmerkungen des Landesbetriebes bzgl. fehlender Aussagen zu den Knotenpunkten im überregionalen Straßennetz führt der Gutachter in einer ergänzenden Stellungnahme mit Schreiben vom 20.11.2023 folgendes aus:

„Die letzten umfassenden Verkehrserhebungen fanden im Jahr 2017 für das Gewerbegebiet Kaarster Kreuz (u.a. L 381, L 390, K 37) und im Jahr 2019 im Rahmen der Erstellung des kommunalen Mobilitätskonzeptes (u.a. Straßennetz Holzbüttgen, Büttgen) statt. In der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 99 „Gewerbegebiet Kaarster Kreuz“ wurde

eine umfassende Untersuchung zur Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte auch im überregionalen Straßennetz durchgeführt. Unter anderem wurden 5 Knotenpunkte im Zuge der L 390 und 3 Knotenpunkte der L 381 in Hinblick auf ihre zukünftigen Verkehrsqualitäten im Prognosejahr 2030 untersucht. Diese umfassende Vorgehensweise hat in Bezug auf den (über-) regionalen Einzugsbereich des Gewerbegebietes Kaarster Kreuz großen Sinn gemacht.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 113 „Commerhof“ soll ein Wohngebiet mit integrierter Kindertagesstätte und einem Nahversorger entwickelt werden, das vor allem örtliche Bedeutung für die Stadtteile Holzbüttgen und Büttgen haben wird. Gegenüber dem Prognose-Nullfall (ohne B-Plan 113) wird die Verkehrsmenge auf der südlichen K 37 (südlich Kreisverkehr Hasselstraße) um 300 Kfz auf 9.300 Kfz/24h und auf der östlichen K 37 (östlich Kreisverkehr Commerhof) um 500 Kfz/24h zunehmen.

Auswirkungen auf die L 390

In den Spitzenstunden des Verkehrsaufkommens zeigen sich die folgenden Verkehrsmengentwicklungen in den Spitzenstunden:

- Morgens (7:15 bis 8:15 Uhr) nimmt die Verkehrsmenge auf der K 37 westlich der Siemensstraße um 57 Kfz/24h gegen-über der Prognose der Verkehrsuntersuchung aus 2019 zu.

- In der Nachmittagsspitzenstunde (16:15 bis 18:15 Uhr) beträgt der Mehrverkehr durch den B-Plan 113 in der Summe beider Fahrtrichtungen 51 Kfz/24h.

Unter den Prognoseverkehrsstärken, die auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den Bebauungsplan 113 berücksichtigen, zeigen die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen (...) die folgenden Ergebnisse:

- Der Knotenpunkt der L 390 / Siemensstraße weist sowohl morgens als auch nachmittags die gute Qualitätsstufe B auf. In der Siemensstraße kommt es zu keinen spürbaren Verschlechterungen der Verkehrsqualität durch den Mehrverkehr.

- Auch der Knotenpunkt der L 390 / K 37 (Ohrenbrücke) verändert nicht seine Verkehrsqualität. In der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde bleibt es bei der gute Qualitätsstufe B.

Auswirkungen auf die L 381

Für die Spitzenstunden des Verkehrsaufkommens kommt es durch den Bebauungsplan Nr. 113 zu den folgenden Verkehrsmengenentwicklungen in den Spitzenstunden:

- In der Morgenspitze (7:15 bis 8:15 Uhr) nimmt die Verkehrsmenge auf der K 37 im Bereich Büttgen im Prognose-Mitfall um 8 Kfz/h gegenüber der Prognose der Verkehrsuntersuchung aus 2019 zu.

- In der Nachmittagsspitze (16:15 bis 18:15 Uhr) beträgt die Verkehrszunahme im Prognose-Mitfall 7 Kfz/h.

Für den Knotenpunkt der L 391 mit der K 37 zeigen (...) die Leistungsfähigkeitsnachweise:

- In der Morgenspitzenstunde erreicht der Knotenpunkt die ausreichende Verkehrsqualitätsstufe D mit dem bestehenden Signalprogramm. Dabei werden die mittleren Wartezeiten der Linksabbiege der K 37 mit 79 Sekunden berechnet, was eigentliche QSV E bedeuten würde. Da im Gegenverkehr vom Pflanzenmarkt jedoch nur 5 Kfz/h festgestellt werden, kann diese rechnerisch schlechte Verkehrsqualität auf eine ausreichende Stufe korrigiert werden.

- In der Nachmittagsspitzenstunde gilt ebenfalls eine ausreichende Verkehrsqualität. Die Wartezeit der Linksabbieger der K 37 wird im Mittel mit 61 Sekunden berechnet.

Unter den Prognoseverkehrsstärken werden in der Spitzenstunde an der L 390 gute Verkehrsqualitäten und an der L 381 ausreichende Verkehrsqualitäten festgestellt."

Die gutachterliche Stellungnahme wird in die Verfahrensakte aufgenommen.

Zu 4.

Das parallel zur K 37 (Hans-Dietrich-Genscher-Straße) festgesetzte Lärmschutzhindernis (bspw. Lärmschutzwand) ist so zu errichten, dass zu den heutigen Verkehrsflächen (Eigentumsgrenzen) mindestens ein Abstand von 2,5 m eingehalten wird.

Zwischen der Kreisstraße K 37 und dem Plangebiet liegt das Flurstück 306 im Eigentum der Stadt Kaarst, auf dem ein Fahrradweg verläuft. Mit einer Breite von ca. 4 m des Flurstücks, ist in jedem Falle ein Abstand von über 2,5 m zwischen der vorgesehenen Lärmschutzwand einerseits und den Eigentumsgrenzen der Kreisstraße andererseits eingehalten.

Zu 5.

In dem genannten Bereich, siehe beiliegenden Lageplan BNT 28802, befindet sich eine Gasleitung unseres Unternehmens.

Nach Rücksprache mit den Stadtwerken befindet sich die betreffende Gasleitung mittig innerhalb des südlich des Plangebietes gelegenen Radweges, der parallel zur K 37 verläuft. Die Schutzstreifenbreite der Gasleitung beträgt beiderseits 3 m. Damit ist eine Realisierung der im Plangebiet herzustellenden Lärmschutzwand möglich, ohne den Bestand oder die Betriebssicherheit der Gasleitung gefährden. Die Maßnahmen werden im Zuge der Umsetzung der Planung mit den Stadtwerken abgestimmt.

4. Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 Teil A3 lässt sich die im Gesamtkonzept Commerhof vorgesehene Wohnbebauung im Südwesten entwickeln. Die Planung trägt demnach dem allgemein hohen Bedarf nach neuen Wohnraum in der Stadt Kaarst Rechnung.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind in der Stadt Kaarst begrenzt, die sich bereits heute durch sehr kompakte Siedlungsstrukturen auszeichnet. Die Zahl der im Innenbereich liegenden Brachflächen und Baulücken ist gering und – wie allgemein zu beobachten – auch hier nur in Ausnahmen aktivierbar. Die im Gesamtkonzept Commerhof vorgesehene große Anzahl an neuen Wohneinheiten ist daher durch Nachverdichtungsmöglichkeiten an anderer Stelle im Plangebiet nicht oder nur anteilsweise realisierbar. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit der Umwandlung der betroffenen Flächen in Bauland, um einerseits einen entscheidenden Beitrag zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Kaarst gerecht zu werden und andererseits die erforderlichen Kitastellplätze bereitzustellen sowie die Nahversorgung im Stadtteil Holzbüttgen zu stärken und zu sichern.

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

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) legt den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) fest. Die Entwicklung des Wohngebiets entspricht somit der Festlegung des ASB im Regionalplan. Der Planbereich liegt dementsprechend auch nicht innerhalb von agrarstrukturell bedeutsamen Flächen in

landwirtschaftlichen Produktionsräumen mit hoher Produktivität gemäß RPD. Eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung an dieser Stelle entspräche nicht den gemeindlichen Entwicklungspotentialen.

11.01.2024