



STADT KAARST

**BEBAUUNGSPLAN NR. 115
„GEWERBEGEBIET WECKENHOFSTRASSE“
- KAARST -**

BEGRÜNDUNG

(Entwurf)

Stand: Mai 2020

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
1.1.	Anlass, Ziel und Erfordernis	3
1.2.	Aufstellungsverfahren.....	4
2.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets.....	5
2.1.	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2.	Beschreibung des Plangebiets.....	5
3.	Übergeordnete Planungen und planerische Vorgaben	6
3.1.	Landesentwicklungsplan	6
3.2.	Regionalplan	6
3.3.	Flächennutzungsplan (FNP)	7
3.4.	Landschaftsplan	7
3.5.	Steuerungskonzept Vergnügungsstätten.....	7
3.6.	Flächenentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen	8
3.7.	Natur und Landschaft, Schutzgebiete und Schutzobjekte	8
3.8.	Baumschutzsatzung	9
3.9.	Artenschutz	9
3.10.	Umweltprüfung	9
4.	Flächenbilanz.....	10

1. Anlass und Ziel der Planung

1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115 befindet sich im Osten des Stadtgebiets, nördlich der Bahnstrecke S 28 Richtung Neuss und unweit der Anschlussstelle Büttgen der BAB 57/E 31 Köln – Nijmegen.

Das Plangebiet wird im Norden von der Königsberger Straße, im Westen von der Girmes-Kreuz-Straße, im Süden von der Neersener Straße (L 390) und im Osten von der Autobahnauffahrt der A 57 begrenzt. Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Wesentlichen über die Weckenhofstraße. Die äußere Verkehrserschließung ist über die Girmes-Kreuz-Straße an die überregional bedeutsame L 390 und weiter an die Autobahnananschlussstelle Holzbüttgen angeschlossen. Ein Stadtbahnhaltepunkt befindet sich in unmittelbarer räumlicher Nähe südlich des Plangebiets. Das Plangebiet verfügt mit der Verkehrslagegunst über einen bedeutenden Standortfaktor für die gewerbliche Nutzung.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (2018) ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst ist seit dem Jahre 1982 wirksam und weist im Plangeltungsbereich vorwiegend „Gewerbliche Bauflächen“ (G) ohne weitere Bestimmung und eine kleinere „Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen“ entlang der L 390 aus. Planungsrechtlich ist der Gewerbestandort heute als sog. (unbeplanter) Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Stadt Kaarst ist – wie das Plangebiet – insgesamt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung und die zentrale Lage im Ballungsraum Düsseldorf gekennzeichnet. Neben Dienstleistungs- sind vor allem Handelsunternehmen im Stadtgebiet zu finden. Vor dem Hintergrund, dass sowohl expandierende ortsansässige als auch ansiedlungswillige neue Unternehmen regelmäßig Gewerbeflächen nachfragen, betreibt die Stadt Kaarst im Wesentlichen zwei Entwicklungsrichtungen, um den Gewerbeflächenbedarf auch langfristig adäquat decken zu können. Dazu gehören zum einen die Optimierung und Neuordnung bestehender Gewerbegebiete und zum anderen die Schaffung neuer moderner, flexibler Gewerbegrundstücke, wobei das Bebauungsplangebiet Nr. 115 dem erstgenannten Entwicklungsansatz zuzuordnen ist.

Die Stadt Kaarst setzt diese Strategie zur Entwicklung und Aufwertung von Gewerbeflächen bereits seit mehreren Jahren sukzessive planerisch um. In der Bauleitplanung sind dabei übergeordnete Planungen wie u. a. die Rahmenplanung für das Gewerbegebiet Kaarster Kreuz vom Mai 2011, der Fachentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen für die Stadt Kaarst vom November 2018 und das Steuerungskonzept Vergnügungsstätten vom November 2013 zu berücksichtigen.

Bis zur Rechtskraft des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 115 bzw. bis zum Eintreten der sog. Planreife sind mögliche Bauvorhaben im Plangeltungsbereich nach § 34 BauGB zu bewerten. Demnach wird für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens lediglich das „Einfügen“ in die nähere Umgebung vorausgesetzt. Diese Regelung lässt jedoch Spielraum für (unerwünschte) städtebauliche Entwicklungen im Gewerbegebiet, wie z. B. der Ansiedlung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten, die ein hohes Konfliktpotenzial beinhalten können. Aber auch allgemeine Wohnnutzungen lassen sich nicht alleine auf Grundlage des § 34 BauGB ausschließen, da bereits vereinzelte Wohnnutzungen im Gebiet vorhanden sind.

Diese Nutzungen sind außerdem dazu geeignet, aufgrund ihrer Bodenmarktrelevanz klassische Gewerbebetriebe aus einem Gebiet zu verdrängen und können mit negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und z. B. mit verkehrlichen Konflikten, Beeinträchtigungen des Straßenbilds, Trading-down-Effekten sowie Immissionskonflikten verbunden sein.

Das in § 34 BauGB verankerte Einfügekriterium allein reicht nicht aus, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung – unter Berücksichtigung übergeordneter Planungen – im Plangebiet zu erreichen. Deshalb hat der Stadtentwicklungs-, Planungs- und Verkehrsausschuss (PVA) der Stadt Kaarst am __.__. 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Gewerbegebiet Weckenhofstraße“ – Kaarst – beschlossen.

Mit der Bebauungsplanaufstellung verfolgt die Stadt Kaarst die zentralen planerischen Zielsetzungen, den bestehenden Gewerbestandort

- durch verbindliche Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich – insbesondere im Hinblick auf Einzelhandel und Vergnügungsstätten, d. h. i. S. des Fachentwicklungsplans Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen für die Stadt Kaarst und des Steuerungskonzepts Vergnügungsstätten, planungsrechtlich zu steuern,
- durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes die allgemeine Wohnnutzung zu reglementieren und somit
- für die Unterbringung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben zu sichern.

1.2. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 115 „Gewerbegebiet Weckenhofstraße“ – Kaarst – wird gemäß § 2 Abs.1 BauGB in der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634 in der derzeit gültigen Fassung aufgestellt.

Die Aufstellung erfolgt als einfacher Bebauungsplan i. S. v. § 30 Abs. 1 BauGB im sog. Regelverfahren, d. h. mit sämtlichen, nach §§ 3 und 4 i. V. m. § 4a BauGB vorgesehenen Beteiligungsschritten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115 „Gewerbegebiet Weckenhofstraße“ – Kaarst – sollen die Vorgaben, die sich aus dem Steuerungskonzept Vergnügungsstätten und dem Fachentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen für die Stadt Kaarst ergeben, umfassend Berücksichtigung finden und verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Mit dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan wird zunächst dem dringenden Bedarf zur städtebaulichen Neuordnung Rechnung getragen, der sich aus dem Freiwerden größerer Gewerbeflächen im Plangebiet ergibt. Die planungsrechtlichen Regelungen konzentrieren sich hierbei auf Festlegungen zu der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Plangeltungsbereich. Dadurch können die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben kurzfristig verbindlich geregelt und städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von der Königsberger Straße, im Westen von der Girmes-Kreuz-Straße, im Süden von der Neersener Straße (L 390) und im Osten von der Autobahnauffahrt der A 57 begrenzt.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (7) BauGB zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 9 ha.



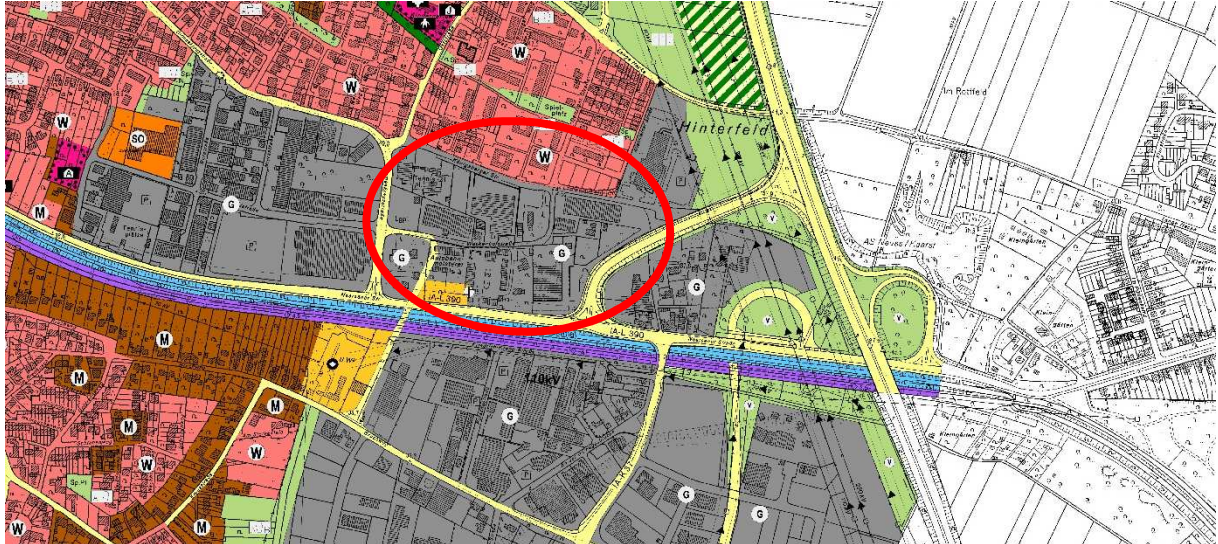
2.2. Beschreibung des Plangebiets

Die Flächen im Plangebiet sind durch die bestehenden Gewerbebetriebe einschließlich jeweils zugehöriger Stellplatzanlagen und durch sonstige Nutzungen bzw. Bebauung nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt. Ausnahmen bilden Randeingrünungsflächen, Stellplatzbegrünung und vereinzelte Hausgartenflächen.

Das Erscheinungsbild der Bebauung ist sehr heterogen. Kleinteilige Gewerbegebäude bis zu hallenartigen Gewerbe(zweck)bauten bestimmen das Bild. Ebenso vielfältig ist das Nutzungsspektrum: Neben klassischen Handwerks- und Gewerbebetrieben und einem Fertighausanbieter sind Einzelhandel sowie (privilegierte) Wohnnutzungen vorzufinden. Das Einzelhandelsangebot konzentriert sich im Wesentlichen auf Autohändler und einen Lebensmitteldiscounter. Ebenso sind hier eine Tankstelle und ein Betriebshof des Landesbetriebes Straßen NRW angesiedelt.

3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kaarst weist im Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen“ (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ohne weitere Bestimmung aus. Der Bebauungsplan Nr. 115 wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

3.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Rhein-Kreises Neuss (LP III, Stand 24.06.2010). Schutzgebiete und Schutzobjekte werden von der Bauleitplanung nicht betroffen.



Ausschnitt Landschaftsplan III

3.5. Steuerungskonzept Vergnügungsstätten

Mit dem Steuerungskonzept Vergnügungsstätten der Stadt Kaarst aus dem Jahr 2013 wird dem Regelungsbedarf hinsichtlich der Ansiedlung von Spielhallen und Swingerclubs sowie

bordellartigen Betrieben im Stadtgebiet Rechnung getragen. Die Empfehlungen des beschlossenen Konzepts zielen auf eine restriktive Haltung hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ab.

Aufgrund der hohen Bedeutung der Gewerbegebiete für die Stadt Kaarst wird eine relativ strenge Reglementierung über die Bauleitplanung - insbesondere für Spielhallen und Wettbüros - in den Gewerbegebieten empfohlen. Um die Attraktivität und Qualität der Gewerbegebiete zu sichern, sind bodenrechtliche Spannungen und städtebauliche Qualitätsverluste zwingend zu vermeiden. Vergnügungsstätten erzielen deutlich höhere Bodenrenditen als die „klassischen“ Gewerbebetriebe und sind geeignet, diese zu verdrängen. In den Gewerbegebieten sollen daher Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden mit Ausnahme von einigen wenigen, ausgewählten Bereichen.

Für den Raum Gewerbegebiet Weckenhofstraße wird im Steuerungskonzept Vergnügungsstätten eine zusammenfassende Bewertung abgegeben: demnach könne eine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten nicht empfohlen werden. Die relevante Vorprägung des Standorts lasse im Teilbereich zwischen Porsche- bzw. August-Thyssen-Straße und Siemensstraße einen Ausschluss von Spielhallen/Vergnügungsstätten nicht zu. In diesem abgegrenzten Bereich westlich des Plangebiets kann die ausnahmsweise Zulässigkeit kerngebietstypischer Vergnügungsstätten ermöglicht werden.

Die Zielsetzungen des Steuerungskonzepts Vergnügungsstätten werden im Bebauungsplan Nr. 115 durch geeignete Festsetzungen, wie der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet, berücksichtigt.

3.6. Flächenentwicklungsplan Einzelhandel und zentrenrelevante Dienstleistungen

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Kaarst wurde im Jahr 2018 fortgeschrieben, um den gesetzlichen Änderungen auf Landesplanungsebene und den örtlichen Einzelhandelsstrukturen zu entsprechen. Das Gutachten stellt einen Entwicklungsplan für das gesamte Stadtgebiet dar und liefert einen Leitfaden für planerische Entscheidungen, der in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet ist in diesem Fachgutachten nicht als zentraler Versorgungsbereich gekennzeichnet. Zur Stärkung und Verdichtung der Einzelhandelszentrenstruktur ist es erklärtes Ziel der Stadt Kaarst, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente auf die Ortskerne und Nahversorgungsbereiche zu konzentrieren.

Gewerbegebiete sollen ihrer primären Funktion entsprechend der Unterbringung von gewerblichen Betrieben vorbehalten bleiben. Der Bebauungsplan Nr. 115 entspricht den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Kaarst. Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

3.7. Natur und Landschaft, Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Rhein-Kreises Neuss (LP III, Stand 24.06.2010). Schutzgebiete und Schutzobjekte werden von der Bauleitplanung nicht betroffen.

3.8. Baumschutzsatzung

Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestands in der Stadt Kaarst vom 16. September 2004 in der Fassung der 1. Änderung vom 25. Juli 2006 zu berücksichtigen. Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestands entsprechend der DIN 18920 zu beachten.

3.9. Artenschutz

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Neufassung der §§ 44 und 45 NatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz umgesetzt, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben. Dabei hat er die Spielräume, die die Europäische Kommission bei der Interpretation der artenschutzrechtlichen Vorschriften zulässt, rechtlich abgesichert.

Bauleitpläne selbst können zwar noch nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen; möglich ist das jedoch durch die Realisierung der konkreten Bauvorhaben. Deshalb ist generell bereits bei der Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Artenschutzprüfung (Stufe 1) durchzuführen. Diese Prüfung erfolgt im weiteren Aufstellungsverfahren.

3.10. Umweltprüfung

Aufgabe der Bauleitplanung ist u. a., dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern. Daher sind bei der Bauleitplanung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird zu dem Bebauungsplan Nr. 115 eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB stellt der Umweltbericht einen gesonderten Teil (Teil 2) der Begründung zum Bebauungsplan dar. Hierin werden die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort berücksichtigt sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen in einer der Planungsebene angemessenen Tiefe dokumentiert.

Für die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 115 der Stadt Kaarst gelten die §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB, nach denen eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt werden muss, die zu einem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans führt.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 3 bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Die Flächen im Plangebiet sind bereits heute weitgehend versiegelt. Ob es durch den Bebauungsplan Nr. 115 gegenüber der planungsrechtlichen Ausgangssituation (Innenbereich nach § 34 BauGB) zu einer erweiterten Zulässigkeit von naturschutzrechtlich relevanten Eingriffen kommt, die zu kompensieren wären, wird im weiteren Verfahren geklärt.

4. Flächenbilanz

Nutzung	Flächen in m² (ca.)	Flächen in %
Gewerbeflächen	86.607	96
Verkehrsflächen	3.618	4
gesamt	90.225	100