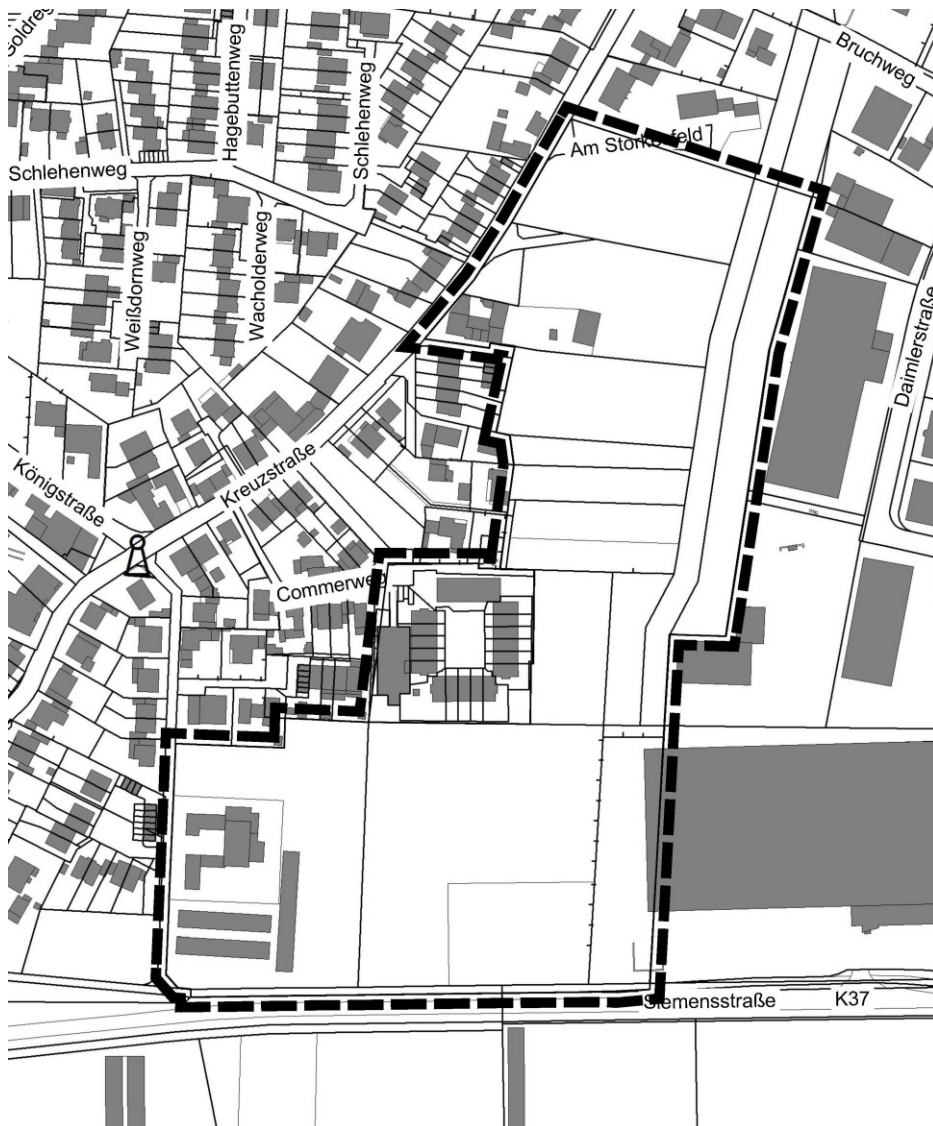




BEGRÜNDUNG

zur 76. Änderung des Flächennutzungsplanes „Commerhof“ – Kaarst –

(Teil 1: Städtebauliche Begründung)

Fassung vom 04.01.2023

Inhalt

1. Anlass und Ziele der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Städtebauliches Gesamtkonzept	4
4. Planungsrechtliche Situation	5
4.1. Regionalplan	5
4.2. Flächennutzungsplan	5
4.3. Landschaftsplan	6
5. Gebietsbeschreibung und stadträumliche Einbindung	6
5.1. Städtebauliche Situation	6
5.2. Freiraum	7
5.3. Verkehrliche Anbindung	7
5.4. Versorgungs- und soziale Infrastruktur	7
5.5. Ver- und Entsorgung	8
5.6. Erdbebenzonen	8
5.7. Bergbau	8
6. Voruntersuchungen und Auswirkungen der Planung	8
6.1. Städtebau	8
6.2. Verkehrliche Belange	8
6.3. Einzelhandelsentwicklung	9
6.4. Schallimmissionen	11
6.5. Störfallschutz/Trennungsgrundsatz	14
6.6. Inanspruchnahme von Freiflächen	15
6.7. Hochwasserschutz	16
6.8. Bodenbelastungen, Versickerungsfähigkeit	17
6.9. Archäologie	17
6.10. Artenschutz	18
6.11. Ökologische Eingriffe und Eingriffe in Wald	19
6.12. Sonstige Umweltbelange	19
7. Planinhalt / Darstellungen	19
7.1. Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	20
7.2. Fläche für Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a) BauGB)	21
7.3. Sonstiges Sondergebiet (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	21
7.4. Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)	21
7.5. Gewerbliche Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	22

1. Anlass und Ziele 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 brach liegen und lediglich teilweise als Flächen für die Landwirtschaft genutzt werden.

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

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

Aufgrund der erforderlichen vorrangigen Entwicklung der Kindertagesstätte soll eine Aufteilung in mehrere Bebauungspläne erfolgen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 113 zur Entwicklung der Kita erfolgte am 24.08.2021. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt und erfolgt parallel zu der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteils Holzbüttgen und ist zwischen dem bestehenden Siedlungsrand der Wohngebiete westlich und dem Gewerbegebiet Holzbüttgen – Ost östlich gelegen. Der Geltungsbereich umfasst heutige Ackerflächen und zum Teil brachliegende verbuschte Bereiche nördlich der Hans-Dietrich-Genscher-Straße und südlich des Bruchweges.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches wird im FNP zeichnerisch dargestellt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,4 ha.

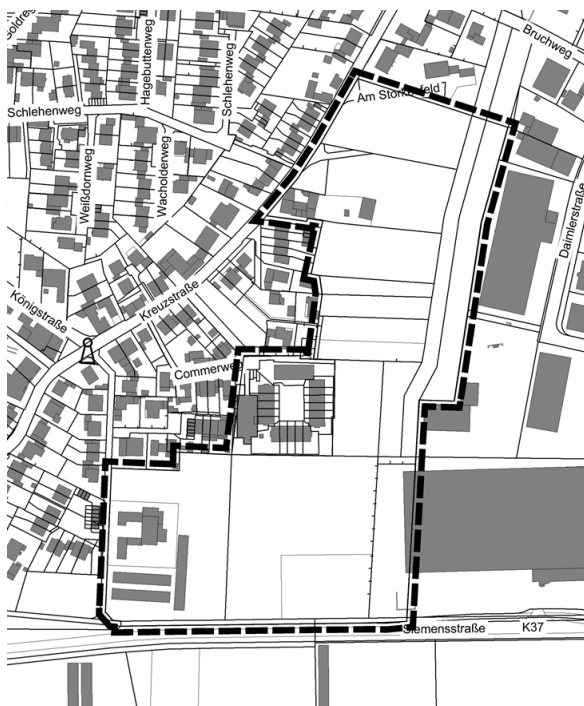


Abb.: Räumlicher Geltungsbereich der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes

3. Städtebauliches Gesamtkonzept

Für den Geltungsbereich ist ein städtebauliches Konzept erarbeitet worden, das die Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne darstellt. Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers zwischen den bestehenden Siedlungsstrukturen und dem Gewerbebereich vor. Für die verkehrliche Erschließung ist eine Anbindung an die Hans-Dietrich-Genscher-Straße am im Bau befindlichen Kreisverkehr geplant. Von dort erschließt ein Stich nach Westen den südwestlichen Planbereich, während die Haupteerschließungsstraße nach Norden durch das Plangebiet führt und dieses dort an die Kreuzstraße anbindet. Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes sind zudem eine Kindertagesstätte sowie ein Lebensmittelmarkt mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche, die beide im Süden nahe der Anbindung an die Kreisstraße 37 geplant sind.

Der bestehende Grünzug an der Nahtstelle zum Gewerbebereich im nordwestlichen Teil des Plangebietes soll im Zuge der Fortführung des Wohnsiedlungsbereiches ausgebaut und in südlicher Richtung bis zur Hans-Dietrich-Genscher-Straße entwickelt werden, so dass hier perspektivisch eine qualifizierte Fuß-Radwegeverbindung zwischen dem neuen Gewerbegebiet Kaarster Kreuz im Süden und dem S-Bahn-Haltepunkt Kaarst – Ikea nördlich des Plangebietes geschaffen werden kann.



Abb.: städtebauliches Gesamtkonzept (rheinruhr.stadtplaner 2022)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1. Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist für den Bereich der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) festgelegt. Eine Entwicklung der Fläche als Wohnbaufläche entspricht dem Ziel 2-3 LEP NRW i. V. m. Z 1 Kap. 3.3.1 RPD, wonach die Siedlungsentwicklung innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden soll. Des Weiteren liegt die Fläche am Rande eines zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereiches (ZASB). Hier ist das Kap. 3.2.1 „Nachhaltiges Wachsen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen“ relevant. Nach Grundsatz G1 soll „Bauland (...)“ vorrangig in den zentralörtlich bedeutsamen ASB (ZASB) entwickelt werden. Die Planung entspricht damit diesem Grundsatz. Der Regionalplan Düsseldorf trifft keine weiteren Festlegungen für den Bereich des Plangebietes.

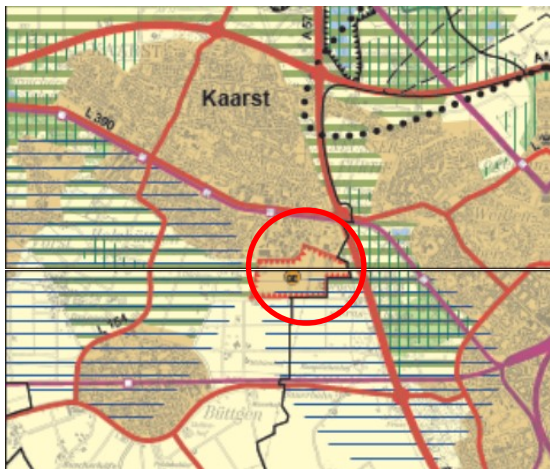


Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf

4.2. Flächennutzungsplan

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

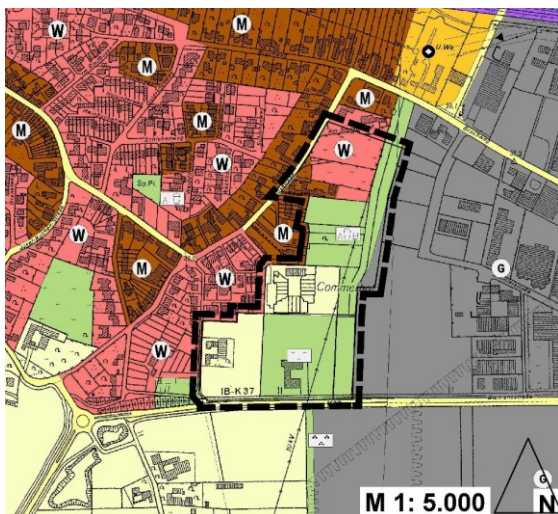


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan (vor der Änderung) und die 76. Änderung (nach der Änderung)

lerstraße wurde eine kleine Hügellandschaft mit Gehölzen angelegt, die der optischen Abschirmung der angrenzenden Hallenstrukturen dient. Zwischen Siedlungsbereich, Grünzug und Gewerbegebiet besteht eine Fußwegeverbindung auf Höhe der Mitte des Plangebietes. Im südlichen Verlauf besteht als Wegefortführung nur noch eine schmale informelle Fußwegeverbindung (Trampelpfad), mit Anschluss an die Hans-Dietrich-Genscher-Straße.

Das Gewerbegebiet Holzbüttgen Ost an der Daimlerstraße dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art; die Flächen sind vornehmlich durch Gewerbehallen in unterschiedlicher Größe geprägt. Der an die Grünverbindung angrenzende Bereich ist vornehmlich durch Großstrukturen geprägt (Logistik-Gewerbehalle, Möbellager).

Südlich des Plangebiets stellt die Hans-Dietrich-Genscher-Straße die Grenze des Siedlungsraumes zu dem südlich anschließenden durch landwirtschaftliche Flächen geprägten Landschaftsraum dar. An dieser Nahtstelle wird südöstlich des Kreisverkehrs derzeit das Gewerbegebiet Kaarster Kreuz entwickelt (BP Nr. 99).

5.2. Freiraum

Das Plangebiet umfasst überwiegend unversiegelte Ackerflächen und Grünbrachen mit vereinzelten verbuschten Bereichen. Am östlichen Rand verläuft eine öffentliche Grünverbindung, die mit Gehölzen gestaltet ist und eine gewisse Pufferfunktion zwischen Gewerbe- und Wohnbereich erfüllt. Südlich an der Hans-Dietrich-Genscher-Straße befindet sich eine gehölzbestandene Fläche, deren Baumbestand bereits zum Teil zum Bau des Kreisverkehrs beseitigt wurde.

5.3. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist verkehrlich bislang nicht erschlossen. Gleichwohl befindet sich an der südlichen Grenze ein Kreisverkehr an der Hans-Dietrich-Genscher-Straße (K 37) mit einer Ausfahrt nach Norden zum Plangebiet aktuell im Bau. Über die Hans-Dietrich-Genscher-Straße ist das Plangebiet Richtung Osten an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. In etwas mehr als einem Kilometer Luftlinie liegt hier eine Anschlussstelle an die A 57 mit Verbindungen nach Neuss und Köln und fortfolgend über die A 52 nach Düsseldorf und Mönchengladbach. Das Zentrum der Stadt Kaarst lässt sich hierüber ebenfalls gut erreichen sowie, in Richtung Westen, die Zentren der Stadtteile Holzbüttgen und Büttgen.

Über die Rad- und Fußwegeverbindung sind die angrenzenden Wohngebiete, das Gewerbegebiet und jenseits des Bruchweg im Norden, die S-Bahnhaltestelle Kaarst Ikea zu erreichen.

Die nächstgelegene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bieten die Haltestellen „Am Ehrenmal“ bzw. „Am Storkesfeld“ an denen die Buslinie 866 und der Taxi-Bus 861 mit Verbindungen in alle Kaarster Stadtteile verkehren.

Über die S-Bahn Station Kaarst Ikea besteht Anschluss an das regionale Schienenverkehrsnetz mit direkter Verbindung insbesondere nach Neuss, Düsseldorf und Wuppertal.

Südlich des Plangebiets verläuft parallel nördlich zur Hans-Dietrich-Genscher-Straße die Siemensstraße, die lediglich für den Rad- und Fußverkehr sowie landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben ist und damit eine wichtige Radfahrverbindung am Siedlungsrand Holzbüttgens darstellt.

5.4. Versorgungs- und soziale Infrastruktur

In der näheren Umgebung des Plangebietes findet sich mit Ausnahme eines Kiosks inklusive Postannahmestelle an der Ecke Kreuzstraße – Am Ehrenmal keine weitere nennenswerte Infrastruktur.

Der nächste Spielplatz findet sich in ca. 300 m Luftlinie in nordwestlicher Richtung, liegt fußläufig aber eher ca. 650 m entfernt.

Nächstgelegene schulische Einrichtungen und Kindertageseinrichtungen befinden sich rund 1.000 m Luftlinie im Umfeld des S-Bahn-Haltepunktes Holzbüttgen.

5.5. Ver- und Entsorgung

Inwieweit zur Versorgung des Plangebiets mit Strom, Gas und Wasser auf die vorhandene Infrastruktur in der näheren Umgebung zurückgegriffen, bzw. an diese angeknüpft wird, ist in den weiteren Verfahren auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

5.6. Erdbebenzonen

Laut Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006), ist der räumliche Geltungsbereich der 127. Änderung des Flächennutzungsplanes der Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen.

5.7. Bergbau

Der Planungsbereich liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder.

Der Bereich des Planungsgebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2018 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen derzeit nicht betroffen.

6. Voruntersuchungen und Auswirkungen der Planung

6.1. Städtebau

Mit der Entwicklung des Gesamtbereiches zwischen dem bestehenden Wohnsiedlungsbereich Holzbüttgen und dem angrenzenden Gewerbegebiet wird die Ortslage in diesem Bereich im Sinne der Innenentwicklung arrondiert und komplettiert. Mit der Gesamtmaßnahme kann der drängenden Wohnungsnachfrage für verschieden Einkommens- und Nachfragegruppen, dem ebenfalls drängenden Bedarf an Kitaplätzen im Stadtteil sowie der Versorgung der Ortslagen mit Gütern des täglichen Bedarfs zielgerichtet begegnet werden. Die vorrangige Entwicklung der Kita und direkt angrenzender Erschließungs- und Wohnbauflächen stellt einen ersten Baustein im Gesamtkonzept dar. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt zeitnah in einem separaten Bauleitplanverfahren. Weitere Abschnitte sollen dann ebenfalls über Bebauungspläne entwickelt werden.

6.2. Verkehrliche Belange

Mit der Maßnahme der Innentwicklung wird eine Inanspruchnahme von weiter entlegenen Außenbereichsflächen und damit verbundenen längeren Fahrtstrecken für die Belange des täglichen Bedarfs vermieden. Gleichwohl werden durch neue Einwohner sowie die Versorgungs- und sozialen Einrichtungen Neuverkehre mit Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz entstehen. Zur Prüfung möglicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes wurde im Rahmen des Verfahrens für das Gesamtkonzept ein Verkehrsgutachten erarbeitet (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 113 „Commerhof“ in Kaarst, Runge IVP, Februar 2022).

Im Ergebnis ist eine Kfz-Verkehrserzeugung von bis zu 2.200 Kfz am typischen Wochentag zu erwarten. Die Auswirkungsuntersuchungen zeigen, dass die auftretenden Kfz-Verkehrsmengen unter Berücksichtigung aller Entwicklungen im Kaarster Osten abwickelbar sind. Dies gilt auch für den langfristigen Prognosehorizont 2035+. An der Kreisstraße K 37 weist der Kreisverkehr eine gute Verkehrsqualität in den Spitzenstunden auf. Auch die Nachbar-knotenpunkte 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.

Im innerörtlichen Verkehrsnetz von Holzbüttgen zeigt sich auf der Kreuzstraße eine nur geringe Verkehrszunahme (+ 200 Kfz/24h). Eine verkehrliche Mehrbelastung von bis zu 400 Kfz/24h ist auf der Hasselstraße möglich, die die kürzeste und schnellste Verbindung vom westlichen Teil Holzbüttgens in den östlichen Ortsteil darstellt. Der geplante Nahversorgungsstandort am Commerhof stellt für alle Bewohner Holzbüttgens ein Einkaufsziel dar. Insbesondere ein Kreisverkehrsplatz Bismarckstraße / Königstraße / Hasselstraße würde diese Verbindungsfunktion noch beschleunigen. Zur Widerstandserhöhung werden geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen in der Hasselstraße (z.B. Berliner Kissen) empfohlen.

Die Verkehrsführungsuntersuchung hat für das Planungsgebiet Commerhof in einem Variantenvergleich ergeben, dass eine durchgehende, verkehrsberuhigt ausgestaltete Straßenverbindung zwischen der Kreuzstraße und der K 37 möglich ist. Gebietsfremder Durchgangsverkehr ist nicht zu erwarten, allerdings ein mäßiger Ziel- und Quellverkehr zwischen dem Wohngebiet um den Bruchweg und dem Nahversorgungsmarkt. Die Verkehrsmenge von rund 500 Kfz/24h ist mit dem verkehrsberuhigten Straßenausbau jedoch verträglich. Grundsätzlich spricht nichts gegen eine durchgängige Straßenführung durch das Wohngebiet Commerhof. Sollte zukünftig - wider Erwartens - dennoch Durchgangsverkehr beobachtet werden, sind die Voraussetzungen für eine Straßenunterbrechung (durch Poller) zu schaffen. Dazu gehören Wendemöglichkeiten für Pkw und Lieferfahrzeuge jeweils vor der Straßenunterbrechung für den Kfz-Verkehr.

Insgesamt zeigt sich, dass die Planungen im Hinblick auf die erwartbaren verkehrlichen Entwicklungen umsetzbar sind.

6.3. Einzelhandelsentwicklung

In Bezug auf den Einzelhandel und hier insbesondere die Nahversorgung ist der Stadtteil Holzbüttgen unterversorgt. Ein zentraler Versorgungsbereich ist für Holzbüttgen nicht ausgewiesen. Es befindet sich lediglich ein „Nahkauf“-Lebensmittelmarkt (Königstraße) in rund 1,2 km Entfernung (Luftlinie) zum Plangebiet. Zwar befinden sich in nördlicher Richtung in rund 700 m Entfernung zwei weitere Lebensmitteldiscounter, allerdings besteht durch die Barrierewirkung der S-Bahntrasse keine gute Anbindung an diese Standorte.

Im Plangebiet soll daher ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m² entwickelt werden. Hierfür sieht die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vor.

Bei dem Vorhaben mit der reglementierten Verkaufsfläche handelt es sich im Regelfall nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Die für den Anwendungsfall des § 11 Abs. 3 BauNVO einschlägigen Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind somit nicht berührt.

Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes

Die Fortschreibung des Fachentwicklungsplans Einzelhandel Stadt Kaarst aus dem Jahr 2018 bildet die aktuelle Grundlage zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet Kaarst.

In Hinblick auf die vorliegende Planung sind folgende Aussagen und Empfehlungen dieses Einzelhandelskonzeptes von Bedeutung:

1. Eine der wesentlichen übergeordneten Zielsetzungen der Kaarster Einzelhandelsentwicklung ist die Sicherung und die Weiterentwicklung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Kaarster Stadtgebiet. Das Plangebiet liegt außerhalb der 700 Meter-Radien der vorhandenen Lebensmittelmärkte, die als Maßstab für die Bewertung der wohnungsnahen Versorgung dienen. Daher wird der geplante Nahversorger einen Beitrag zum Ausbau der flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet leisten.

2. Der Stadtteil Holzbüttgen gehört mit einer Verkaufsflächenausstattung von 0,24 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel (NuG) je Einwohner zu den unterdurchschnittlich versorgten Stadtteilen; der gesamtstädtische Durchschnittswert beträgt 0,39 m² NuG / Ew. Ein Ausbau des Angebotes im Stadtteil wird im Einzelhandelskonzept befürwortet.

3. Der Stadtteil Holzbüttgen verfügt über keinen Zentralen Versorgungsbereich; das Einzelhandelskonzept weist neben dem Hauptzentrum Innenstadt Kaarst das Nebenzentrum Büttgen sowie das Nahversorgungszentrum Vorst aus. Zur Sicherung der wohnungsnahen Nahversorgung im Stadtteil Holzbüttgen sind daher solitäre Anbieter in städtebaulich integrierten Lagen in einer geeigneten Verkaufsflächendimensionierung erforderlich. Derartige Anbieter werden im Einzelhandelskonzept im Sinne der wohnungsnahen Versorgung ausdrücklich als Ergänzung der Zentren bestätigt.

4. Zur Zulässigkeit des geplanten Hauptsortiments Nahrungs- und Genussmittel außerhalb der Zentren enthält das Einzelhandelskonzept eine eindeutige Empfehlung: „Für die Sicherstellung der Verbrauchernahen Versorgung können diese Sortimente [gemeint sind die nahversorgungsrelevanten Sortimente] im Einzelfall auch in siedlungsräumlich integrierten Lagen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche etabliert bzw. weiterentwickelt werden.“

5. Zur Zulässigkeit von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Zentren enthält das Einzelhandelskonzept folgende Empfehlungen: „Die Ansiedlung von kleinflächigem, nahversorgungsrelevanten Einzelhandel kann auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche möglich sein. In diesen Fällen gilt es jedoch zu differenzieren zwischen kleinteiligen Anbietern wie Bäckereien oder Metzgereien und solchen Anbietern, deren Verkaufsflächen ggf. nur minimal unterhalb der Großflächigkeitsschwelle liegen. Entsprechend der Aussagen zu den kleinflächigen zentrenrelevanten Angebotsformen ist auch bei nahversorgungsrelevanten Anbietern im Zweifelsfall ein Verträglichkeitsnachweis zu erbringen.“

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, die entsprechende Verträglichkeit gutachterlich zu bewerten. Gleichzeitig ist aus dem Einzelhandelskonzept abzuleiten, dass nur bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen (oder der Erweiterung bestehender Betriebe in die Großflächigkeit) eine vollumfängliche Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich ist.

Insofern ist eine gutachterliche Stellungnahme zur Bewertung einer Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsansiedlung im Gebiet der 76. Flächennutzungsplanänderung erfolgt (76. Änderung des FNP „Commerhof“ bzw. Bebauungsplan Nr. 113 Teil A3 „Commerhof“ – Büttgen - Kurzstellungnahme zur geplanten Einzelhandelsnutzung, cima, Köln, 10.10.2022).

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt darstellen:

Die Wettbewerbssituation des Nahversorgungsangebotes im weiteren Umfeld des Vorhabens beschränkt sich im Stadtteil Holzbüttgen auf einen in der Verkaufsfläche stark begrenzten NAH-KAUF-Supermarkt und einen Getränkemarkt. Im angrenzenden Stadtteil Kaarst sind die Anbieter LIDL und ALDI in einer Gewerbegebietslage (1.700 Meter Fußweg bzw. 2,9 km PKW-Fahrtweg) sowie die innerhalb des Hauptzentrums gelegenen Anbieter REWE, PENNY, NETTO und DENN'S BIO zu beachten.

In der Untersuchung wird herausgestellt, dass in Bezug auf Umsatz und Kaufkraftpotenzial bei Umsetzung der Planung der Stadtteil Holzbüttgen durch eine unterdurchschnittliche Versorgungssituation gekennzeichnet ist.

Ferner ist aufgrund der Struktur und der räumlichen Lage der Mitbewerber davon auszugehen, dass sich der Zielumsatz des Planvorhaben durch Umverlagerungen von Kaufkraftströmen erwirtschaftet wird. Hinzu kommt die Rückgewinnung zu Lasten weiter entfernter Märkte. In der Ersteinschätzung geht der Gutachter dabei von weniger als 10 % des jeweiligen Umsatzes aus. Aufgrund dieser Einschätzung ist nicht von der Schließung einer dieser Anbieter auszugehen. Dies gilt insbesondere für den vorhandenen NAH-KAUF-Supermarkt, der schwerpunktmäßig der Versorgung der Bevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich dient. Aufgrund der fußläufigen Distanz dieses Marktes zum Planstandort (rd. 1.300 Meter) bestehen hier nur geringe Wechselwirkungen.

Damit erfüllt das Vorhaben die Stärkung der wohnungsnahen Versorgung im Stadtteil und die vorhandenen Zentren sind durch das Vorhaben nicht gefährdet.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass das Vorhaben mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes übereinstimmt.

6.4. Schallimmissionen

Im Zuge der Neuplanung können sich Auswirkungen des benachbarten Gewerbes sowie der verkehrsreichen südlich angrenzenden Kreisstraße auf die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen insbesondere im Hinblick auf die Lärmimmissionen ergeben.

Der Planbereich ist durch gewerbliche Geräuschimmissionen aus dem benachbarten Gewerbegebiet Holzbüttgen – Ost sowie planerisch durch die Emissionskontingentierung der Bebauungspläne im Bereich Kaarster Kreuz vorbelastet.

Eine maßgebliche verkehrliche Geräuschbelastung ist durch die südlich verlaufende Hans-Dietrich-Genscher-Straße, die Kreuzstraße im Westen und die inneren Verkehre zu erwarten.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind die Auswirkungen im Rahmen eines Schallimmissionsgutachtens zu prüfen. Dabei ist auch sicherzustellen, dass die Belange des Gewerbes nicht beeinträchtigt werden.

Bei den Ermittlungen und Bewertungen wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der künftigen verbindlichen Bauleitplanungen eine Gebietseinstufung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gem. § 4 BauNVO erfolgen wird, die aus der FNP-Darstellung „Wohnbaufläche (W)“ entwickelbar ist. Die Festsetzung eines WA in den künftigen Bebauungsplänen für das Neubauquartier ist hier sachgerecht, da bei der neuen Quartiersplanung auch die Nutzungen Einzelhandel und Gemeinbedarfseinrichtungen implementiert werden, die über die Bedarfe des Neubauquartiers hinausgehen und beispielsweise für ein „Reines Wohngebiet (WR)“ somit nicht geeignet sind, so dass der Gesamtbereich eher die Prägung eines Allgemeinen Wohngebietes hat. Auch kann und soll das Quartier im Sinne einer langfristig flexiblen Planung hinsichtlich der im WA gegenüber dem WR zulässigen Nutzungen diese Optionen offengehalten werden. Zudem ist gerichtlich klargestellt, dass auch ein rein durch Wohnen geprägtes WA, weiterhin die Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebiet voll erfüllt.

Für das Änderungsverfahren des FNP wurde die „Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Geltungsbereich der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes „Commerhof“ der Stadt Kaarst“ erstellt (ACCON Köln GmbH, Köln, 30.09.2022) in der Verkehrs- und Gewerbelärm betrachtet wurden.

Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebietes stehen die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung (s. o., Kap. 6.2) zur Verfügung, die im Schallgutachten berücksichtigt wurden.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags/nachts im größten Teil des Plangebietes eingehalten bzw. um weniger als 5 dB(A) unterschritten werden.

Die Verkehrsgeräuscheinwirkungen der K 37 aus Süden führen abweichend dazu im Bereich der nach dem Strukturkonzept vorgesehenen Bebauung östlich der Straße „Am Ehrenmal“ ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen zu Beurteilungspegeln von bis zu 62 dB(A) am Tag und 53 dB(A) in der Nacht.

Die Kita- und Wohnbebauung nördlich der Sondergebietsfläche für den Einzelhandel wird dabei Verkehrsgeräuschen mit einem Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) am Tag und 51 dB(A) in der Nacht ausgesetzt sein. Neben den Geräuschemissionen der K 37 sind hierfür auch die Belastungen auf der neu zu schaffenden inneren Anbindungsstraße verantwortlich.

Bei der möglichen Bebauung entlang der Kreuzstraße im nördlichen Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung sind Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht zu erwarten. Aufgrund der räumlichen Verhältnisse und der vorgesehenen, gewünschten innerörtlichen straßenbegleitenden Bebauung werden in diesem Bereich keine aktiven Schallschutzmaßnahmen sinnvoll getroffen werden können, so dass im Bebauungsplan dann über eine Festsetzung von passiven Schutzmaßnahmen verträgliche Innenraumpegel sichergestellt werden können.

Die erforderlichen passiven Schutzmaßnahmen können erst im Bebauungsplanverfahren festgelegt werden, wenn auch die entsprechenden Festsetzungen für die überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen ausgearbeitet werden. In den weiteren Bebauungsplanverfahren werden daher Schallschutzmaßnahmen geprüft, um durch entsprechende Festsetzungen sicherstellen zu können, dass verträgliche Geräuschemissionen vorliegen.

Für die Festsetzungen zum Schallschutz in den nachfolgenden Bebauungsplänen sind die maximalen Anforderungen zu berücksichtigen, die sich im vorliegenden Fall voraussichtlich aus den Belastungen zur Nachtzeit ergeben. Dabei ist davon auszugehen, dass in den Bebauungsplänen die Festsetzung bis hinauf zum Lärmpegelbereich IV erforderlich wird. Fenster von Schlafräumen, deren Fassaden in Bereichen liegen, die mit dem Lärmpegelbereich III oder IV gekennzeichnet sind, sind dann mit schalldämpfenden Lüftungssystemen auszustatten.

Es darf insgesamt davon ausgegangen werden, dass sowohl aktive wie auch passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet möglich und geeignet sind, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Blick auf den Verkehrslärm herzustellen.

Gewerbelärm

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers zwischen den bestehenden Siedlungsstrukturen und dem Gewerbebereich vor. Von außerhalb des Gebietes der 76. Flächennutzungsplanänderung bzw. der im weiteren zu entwickelnden Bebauungspläne können Gewerbe Geräusche von den Betrieben erzeugt werden, die östlich im Bereich des Gewerbegebietes Holzbüttgen an der Daimlerstraße und am Bruchweg liegen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass für die Bebauungsplangebiete südlich der Hans-Dietrich-Genscher-Straße eine Gliederung mit Hilfe von Emissionskontingenten vorgenommen wurde, so dass diese planerische Vorbelastung ebenfalls zu berücksichtigen ist.

Mit Blick auf die planerische Vorbelastung stellt sich die planungsrechtliche Situation im Wesentlichen wie folgt dar:

- Östlich der Plangebietsfläche befindet sich zwischen dem Bruchweg im Norden und der Hans-Dietrich-Genscher-Straße im Süden ein Gewerbegebiet, dass durch die

Daimlerstraße in deren Verlauf von Nord nach Süd erschlossen wird; für diesen plangebietsnahen Bereich besteht kein Bebauungsplan.

- Weiter östlich schließt das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 112 (Büttgen August-Thyssen-Straße / Bruchweg) an.
- Südlich der Hans-Dietrich-Genscher-Straße liegt das Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Nr. 99 – Büttgen – Gewerbegebiet Kaarster Kreuz, in dem zum vorbeugenden Immissionsschutz Emissionskontingente gemäß DIN 45691 festgesetzt sind.
- Weitere planerische Vorbelastungen sind im Sinne einer Maximalbetrachtung durch die Emissionskontingentierungen in den weiter östlich gelegenen Gebieten der Bebauungspläne Nr. 93 und 100 zu berücksichtigen.

Darüber hinaus auch gewerbliche Geräuscheinwirkungen zu berücksichtigen, die innerhalb des Plangebietes von der geplanten Nutzung des Lebensmitteleinzelhandels sind emittiert werden.

Grundlage der Betrachtungen bildet die TA Lärm, deren Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) tags/nachts an den relevanten Immissionsorten innerhalb des Plangebietes nicht überschritten werden dürfen.

In den unkontingentierten Bereichen östlich des Plangebietes wurden auf der Grundlage vorliegender Baugenehmigungen und Ansätzen zur Beschreibung des Emissionsverhaltens der Betriebe geprüft, ob innerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Änderung möglicherweise Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete zu erwarten sind. Hierbei wurden insgesamt 13 Betriebe an der Daimlerstraße und am Bruchweg mit Blick auf die Genehmigungslage und das Betriebsgeschehen untersucht. Für den geplanten Lebensmitteleinzelhandel im Plangebiet wurden markt-typische Ansätze in die Berechnungen eingestellt.

Bei den bestehenden Gewerbenutzungen handelt es sich um Betriebe, die in einem Abstand von bis zu 200 m zu der geplanten Wohngebietsausweisung liegen. Die weiter nach Osten folgenden Gewerbebetriebe liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 112 „August-Thyssen-Straße / Bruchweg“. Bei den Betrieben handelt es sich größtenteils um Handelsbetriebe, Kfz-Betriebe oder Werkstätten, die immissionsunkritisch sind.

Der Gutachter führt in diesem Zusammenhang aus, dass sich an vielen Stellen innerhalb des Gebietes an der Daimlerstraße und der August-Thyssen-Straße Gebäude mit Betriebsleiterwohnungen aber auch genehmigten Mehrfamilienhäusern befinden. Damit werden Betriebe, die sich in diesem Gebiet befinden, bereits durch deutlich näher liegende Immissionspunkte in ihren zulässigen Geräuschemissionen begrenzt, auch wenn den Immissionsorten höhere Immissionsrichtwerte zuzuweisen sind.

Wie im Gutachten dargestellt, sind von den mehr als 200 m vom Plangebiet entfernt liegenden Gewerbebetrieben keine relevanten Geräuschimmissionen zu erwarten, so dass diese bei der weiteren Beurteilung der gewerblichen Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes vernachlässigt werden können.

Durch die bauleitplanerisch bereits geregelten Kontingentierungen benachbarter Gewerbegebiete werden an ausgewählten Immissionsorten im Plangebiet Beurteilungspegel von 50 bis 51 dB(A) am Tage bzw. 36 bis 37 dB(A) in der Nacht (ungünstigste Nachtstunde) erreicht. Diese Werte stellen den höchsten Wert der möglichen planerischen Belastung dar, der dann erreicht wird, wenn alle Flächen, die mit Emissionskontingenten belegt sind, das jeweilige Kontingent voll ausschöpfen.

Unter Berücksichtigung der Eingangsparameter für die als Gewerbegeräusche zu beurteilenden Quellen erfolgten Ausbreitungsberechnungen zur Ermittlung der Beurteilungspegel der gewerblichen Geräuschimmissionen.

Im Ergebnis werden durch die Summe aller Gewerbegeräuscheinwirkungen die Immissionsrichtwerte tagsüber eingehalten oder unterschritten. Die Berechnungen berücksichtigen dabei die Maximalbedingungen, dass alle gewerblichen Geräuschemittenten außerhalb des Plangebietes mit den zur Sicherheit hoch angesetzten Emissionspegeln emittieren und gleichzeitig alle Gewerbebetriebe auf den mit Emissionskontingenten belegten Flächen mit

den maximal zulässigen Geräuschemissionen emittieren (maximale planerische Vorbelastung).

In der Nachtzeit wird lediglich an zwei Immissionspunkten im mittleren östlichen Bereich des Plangebietes der Nachtrichtwert von 40 dB(A) mit 41 dB(A) bzw. 42 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung des Richtwertes um 1 dB(A) bzw. 2 dB(A) resultiert aus dem Betrieb einer Lkw- Tankstelle an der Daimlerstraße östlich des Plangebietes.

Im Zuge der weiteren verbindlichen Bauleitplanung kann dieser Konflikt gelöst werden. Zusätzlich durchgeführte Berechnungen zeigen, dass aufgrund der bestehenden Geländetopographie bereits gewährleistet ist, dass im EG und 1. OG keine Überschreitungen des Nachtrichtwertes auftreten. Somit könnte eine Begrenzung der Gebäudehöhe und der zulässigen Geschosse im Bebauungsplan eine Lösung darstellen.

Weiterhin könnte dann eine Festsetzung für die höheren Geschosse getroffen werden, dass keine Fenster von Räumen zum dauernden Aufenthalt in den Fassadenabschnitten angeordnet werden dürfen, in denen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes vorliegen. Möglichkeiten hierfür sind in der städtebaulichen Planung des Strukturkonzeptes angelegt. Alternativ wird in den anschließenden verbindlichen Bauleitplänen ebenfalls betrachtet, inwieweit eine Erhöhung der in dem trennenden Grünzug bereits angelegten Wallanlage als aktive Schallschutzmaßnahme wirken kann.

Des Weiteren ist folgendes zu berücksichtigen:

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.

Insgesamt ist durch die gutachterlichen Untersuchungen auf der vorliegenden Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nachgewiesen, dass im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanungen durch die an gewerbliche Nutzungen heranrückende Wohnbebauungen Konflikte durch Gewerbelärm lösbar und besondere Einschränkungen der bestehenden Betriebe nicht zu erwarten sind.

6.5. Störfallschutz/Trennungsgrundsatz

Im Zuge der an bestehenden bzw. geplante gewerbliche Nutzungen heranrückenden Wohnbebauung ist neben den Prüfungen zum Schallimmissionsschutz auch eine Auseinandersetzung mit möglichen Auswirkungen erforderlich, die aufgrund der Anfälligkeit der geplanten Wohnnutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Im Stadtgebiet von Kaarst sind keine sog. Störfallbetriebe vorhanden. In den im Umfeld in der jüngeren Zeit aufgestellten bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen (Bebauungspläne 99 und 112 werden sog. Störfallbetriebe per textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Auch künftig wird die Stadt Kaarst in aufzustellenden Bebauungsplänen im Einwirkungsbereich von Wohnbereichen Störfallvorsorge betreiben, so dass Auswirkungen für die das neu zu entwickelnde Wohnquartier nicht zu erwarten sind.

Mit Blick auf andere Störungen, z. B. Gerüche, die durch Betriebe in den umliegenden Gewerbegebieten hervorgerufen werden könnten, erfolgen in den umliegenden Bebauungsplänen Regelungen nach dem Abstandserlass NRW. So enthält der Bebauungsplan Nr. 112 östlich des Plangebietes Festsetzungen zum Abstandserlass, die eine künftige Wohnbebauung „Commerhof“ bereits berücksichtigen. Auf Grundlage der Festsetzungen zum

Abstandserlass im Bebauungsplan Nr. 99 südöstlich des Plangebietes werden zwar erforderliche Abstände im südöstlichen Bereich des Plangebietes unterschritten, allerdings erfolgt die Vermarktung der noch nicht entwickelten Gewerbegrundstücke durch die Stadt Kaarst. Im Rahmen von Kaufverträgen wird für zwei Gewerbegrundstücke, in denen sich ein Regelungsbedarf ableiten lässt, sichergestellt, dass hier nur Betriebe angesiedelt werden, die keine negativen Auswirkungen auf die künftige Wohnbebauung hervorrufen (vgl. Kap. 6.5).

Insgesamt ist so eine Überwindung des grundsätzlich zu beachtenden Trennungsgrundsatzes des §50 BImSchG in der Bauleitplanung möglich und ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sichergestellt.

6.6. Inanspruchnahme von Freiflächen

Durch die Planung wird der Neubau der öffentlichen Verkehrsflächen sowie baulicher Anlagen auf den heutigen Acker- bzw. Grünflächen im Plangebiet vorbereitet. Damit werden in Folge der Planung Freiflächen in Anspruch genommen und erstmals überplant.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der beabsichtigten Aufstellung entsprechender Bebauungspläne ist eine Umwandlung der im Plangebiet bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zur baulichen Nutzung vorgesehen. Diese Änderung trifft planerisch allerdings nur auf die landwirtschaftlichen Flächen im südlichen Teilbereich zu, da die im Norden gelegenen Agrarflächen bereits heute nach bestehenden Planungsrecht durch entsprechende Darstellung als Wohnbaufläche im FNP und den Bebauungsplan Nr. 13 (Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets) einer Bebauung zugänglich sind.

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

Da das Plangebiet Commerhof ausschließlich einen relativ schmalen Streifen von Flächen umfasst, die innerhalb des weiter gefassten Siedlungsbereiches zwischen den bestehenden Wohngebieten westlich und dem Gewerbegebiet Holzbüttgen-Ost östlich liegen, handelt es sich nicht um eine klassische Siedlungsentwicklung über den empfundenen Ortsrand hinaus, der grobmaßstäblich betrachtet an der Hans-Dietrich-Genscher-Straße gesehen werden kann. Mit Schließung der Lücke zwischen den bestehenden städtebaulichen Strukturen und der einhergehenden direkten Nähe zu bestehenden Infrastrukturen und Arbeitsplätzen, kann die Planung zudem im Sinne einer ressourcenschonenden Stadtentwicklung an diese anknüpfen. So kann bspw. auf die bestehenden verkehrlichen Infrastrukturen des

Kfz- und Bahnverkehrs sowie weitere Strukturen der Ver- und Entsorgung zurückgegriffen werden. In den benachbarten Gewerbegebieten besteht ein grundsätzliches Arbeitsplatzangebot. Damit erfüllt die Entwicklung von Bauflächen an diesem Standort, wenn auch bisher zu Teilen im planungsrechtlichen Außenbereich gelegen, wesentliche Ziele einer angestrebten Innenentwicklung.

Es ist vorgesehen, ökologische Defizite im Plangebiet und ergänzend über den Ökoflächenpool der Stadt Kaarst auszugleichen, so dass für die Ernährungsfürsorge wichtige landwirtschaftliche Flächen nicht in Anspruch genommen werden.

6.7. Hochwasserschutz

Gem. § 9 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Änderung von Bauleitplänen in Risikogebieten die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen. In der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) ist demzufolge insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu betrachten. Ebenso sind gemäß des seit dem 01.09.2021 gültigen Raumordnungsplans Hochwasserschutz ((BRPH) bei allen raumordnungsrelevanten Planungen die Ziele zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. Im Falle der vorliegenden Planung wurde sich mit den Kapiteln I.1, I.2 und II.1 des BRPH nachfolgend auseinandergesetzt.

Nach der Hochwassergefahrenkarte NRW für das Szenario Hochwasser – niedrige Wahrscheinlichkeit (= HQ₅₀₀) ist eine Betroffenheit des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans nicht gegeben. Das Szenario mittlere (= HQ₁₀₀) und hohe (= HQ₁₀-HQ₅₀) Wahrscheinlichkeit wird in den Kartenwerken ebenfalls nicht nachgewiesen.

Entsprechend der Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) (Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten sind Teilbereiche des Plangebiets im Szenario eines extremen, wie auch seltenen Ereignisses mit Wassertiefen von bis zu einem halben Meter betroffen. Die nördlichen Flächen sind im Bereich direkt angrenzend an die Kreuzstraße darüber hinaus mit Wassertiefen von bis zu einem Meter betroffen. Fließgeschwindigkeiten von 0,2 m/s bis zu 2,0 m/s werden nur für die Kreuzstraße angezeigt.

Künftig ist aufgrund des Klimawandels eine Zunahme von Hochwasser- und Starkregenereignissen zu erwarten. Bei den geplanten Vorhaben „Wohnen“ und „Infrastruktureinrichtung (Kita)“ handelt es sich um Nutzungen höherer Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit. Insofern ist es Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung und der nachgeschalteten Genehmigungsverfahren, Risiken darzustellen und Vorkehrungen zu treffen, um die Auswirkungen von Überschwemmungen durch geeignete Maßnahmen zu begrenzen (Regenwassermanagement, Schaffung von Retentionsräumen, etc.).

In der Bodenkarte NRW 1:50.000 mit der Karte der schutzwürdigen Böden, bereitgestellt durch den Geologischen Dienst NRW, ist für das Plangebiet weitestgehend der Bodentyp „Braunerde“ verzeichnet. Ausnahme bildet die östliche Flanke, in der der Bodentyp „Auftrags-Regosol“ eingetragen ist. Im südlichen Randbereich des Plangebietes ist in einem sehr schmalen Randstreifen Pseudogley-Braunerde zu finden. Die Pseudogley-Braunerde wird als schutzwürdiger Boden bewertet. Grund für die Einstufung als schutzwürdiger Boden ist das Wasserhaltevermögen im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion. Die städtebauliche Planung wirkt sich in diesem Randbereich nicht beeinträchtigend aus.

Eine weitergehende Berücksichtigung der Ergebnisse erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. Auf die Aussagen im Umweltbericht wird verwiesen.

6.8. Bodenbelastungen, Versickerungsfähigkeit

Bodenbelastungen

Das Plangebiet ist in seinem südöstlichen Teil von der Altablagerung Ka-0024,00 betroffen. Hierbei handelt es sich nach Aussage der unteren Bodenschutzbehörde um eine ehemalige Kiesgrube, welche sukzessive mit Müll verfüllt wurde. Durch eine Untersuchung wurden Ablagerungen von Erdaushub, Schlacken, Bauschutt und Hausmüll nachgewiesen.

Die Auffüllungsmächtigkeit beträgt im Zentrum der Verfüllung bis zu 10 m. Bei einem Flurabstand von 4 - 6,5 m liegt ein Grundwasserkontakt vor. Grundwasserbeobachtungen der letzten Jahre zeigten allerdings, dass das Grundwasser im Abstrom, vermutlich aufgrund des Alters der Deponie, nicht belastet ist. Weitere Maßnahmen zum Grundwasserschutz waren deshalb nicht erforderlich. Untersuchungen der Bodenluft haben Belastungen durch Methan und Kohlenstoffdioxid (CO₂) ergeben. Um die Gefährdung von Personen auszuschließen, müssen deshalb bei den Bauwerken im Deponiebereich passive Gasdrainagen um den Baukörper angelegt werden. Zur Baugrundverbesserung wurde Mitte der 90er Jahre eine dynamische Intensivverdichtung der Auffüllung vorgenommen.

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken, sofern nachfolgende Auflagen und Hinweise beachtet werden:

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 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:

Auf die gesetzlichen Anzeigepflichten wird hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist 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.

Die von der Unteren Bodenschutzbehörde gegebenen Auflagen und Hinweise werden im weiteren Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Versickerungsfähigkeit

Im Rahmen der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren erfolgten bereits entsprechende Prüfungen und Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Danach ist eine Niederschlagsversickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich. Im Bereich der Altablagerung werden dafür ggf. umfangreichere Erdarbeiten notwendig.

Ziel eines Entwässerungskonzeptes wird es sein, dass nach Möglichkeit im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser von Grundstücken und Straßenräumen insgesamt vor Ort versickert wird.

6.9. Archäologie

Für den Änderungsbereich liegen derzeit keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern vor. Dies ist laut des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege erfahrungsgemäß darauf zurückzuführen, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potentials in diesen Bereichen bislang noch nicht durchgeführt wurden.

Insofern führt das LVR-Amt derzeit in einem ersten Schritt eine archäologische Grunderfassung für das Plangebiet selbst durch.

Danach konnte bereits zum jetzigen Zeitpunkt im südwestlichen Bereich lt. LVR lediglich ein „Dungschleier“ beobachtet werden, der keinen sicheren Hinweis auf erhaltene Bodendenkmalsubstanz darstellt. Für dieses Teilstück werden daher seitens des LVR keine Bedenken vorgebracht.

Es ist vorgesehen, weitere verfügbare Teilflächen zu begehen. Erst auf der Grundlage entsprechender Ergebnisse wird sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit mit der Planung negative Auswirkungen auf das archäologische Kulturgut verbunden sind und ob bzw. inwieweit eine planerische Berücksichtigung erforderlich ist. Ein Hinweis auf die für Zufallsfunde geltenden Vorschriften des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes (§§ 15, 16 DSchG NRW) ist derzeit aber als ausreichend anzusehen. Ein entsprechender Hinweis wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

6.10. Artenschutz

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Artenschutzprüfung erstellt (76. Änderung des Flächennutzungsplanes „Commerhof“, Fachbeitrag Artenschutz, Björnssen Beratende Ingenieure GmbH, Köln, Oktober 2022). Im Ergebnis ist folgendes festzustellen:

Das LANUV macht für die im Bereich des Plangebietes liegenden Messtischblatt (MTB) Angaben zu planungsrelevanten Säugetieren (4 Fledermausarten und Feldhamster) und Vögel, die es zu berücksichtigen gilt. Außerdem liegt ein faunistisches Gutachten vor (Faunistische Untersuchung Bebauungsplan „Commerhof“ der Stadt Kaarst, Naturgutachten Oliver Tillmanns, Dezember 2020), bei dem zusätzlich zu Fledermäusen und Vögeln die Haselmaus betrachtet wurde. Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen kann ein Vorkommen der des Feldhamster und der Haselmaus von vornherein ausgeschlossen werden.

Bei Umsetzung des Vorhabens müssen zur Vermeidung einer baubedingten signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos von Individuen planungsrelevanter und nicht planungsrelevanter Vogelarten infolge einer Zerstörung von Nestern und Gelegen jegliche Maßnahmen zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten erfolgen, d. h. außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September (siehe auch § 39 Abs. 5 BNatSchG). Der Verbotstatbestand einer baubedingten signifikanten Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) wird bei Beachtung dieser Bauzeitenbeschränkung nicht erfüllt.

Die artenschutzrechtliche Auswirkungsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit der planungsrelevanten Vogelart Bluthänfling, durch die FNP-Änderung, nicht grundsätzlich auszuschließen ist.

Im Rahmen der Artenschutzvorprüfung (Stufe I) für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans konnte daher eine artenschutzrechtliche Betroffenheit im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zunächst nicht abschließend geprüft werden. Daher erfolgte eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände im Rahmen der Stufe II der Artenschutzprüfung (ASP – Stufe II) anhand eines Art-für-Art-Protokolls.

Im direkten Plangebiet wurden 5 Brutreviere des Bluthänflings festgestellt. Bei einer großräumigen Entnahme von Gehölzen bzw. bei einer Überbauung von Grünanlagen mit Gehölzen werden daher Lebensstätten vom Bluthänfling im Zuge des Vorhabens verloren gehen. Bruthabitate des Bluthänflings sind offene mit Hecken, Sträuchern oder jungen Koniferen bewachsene Flächen und einer samentragenden Krautschicht, Wohnviertel mit Gärten, Parkanlagen und Friedhöfe.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (sog. CEF-Maßnahme):

Aufgrund der Ergebnisse des o. a. faunistischen Gutachtens wurden daher bereits im Vorfeld der vorbereitenden Bauleitplanung (als CEF-Maßnahme für den Bluthänfling) im Frühjahr 2022 im Bereich des Walles im bestehenden Grünzug am östlichen Plangebietsrands

30 Sträucher angepflanzt. Gemäß einer Einschätzung des Gutachters des faunistischen Gutachtens ist die Pflanzung von 10 Sträuchern zur Kompensation für den Verlust eines Brutpaares ausreichend. Daher sind noch mind. 20 weitere Sträucher im Geltungsbereich der FNP-Änderung vorgesehen, um den Verlust der 5 Brutreviere zu kompensieren.

Aufgrund bereits durchgeführter und im weiteren geplanter Strauchpflanzungen im Geltungsbereich der FNP-Änderung als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Bluthänfling kann das Eintreten von Zugriffsverboten gem. § 44 (1) BNatSchG damit jedoch ausgeschlossen werden.

Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

6.11. Ökologische Eingriffe und Eingriffe in Wald

Die Planung beansprucht überwiegend Biotope von mittlerer bis geringer ökologischer Bedeutung. Eine überschlägige Eingriffs- / Ausgleichsbilanz bei Gegenüberstellung des rechtsgültigen FNP und der FNP-Änderung im Rahmen des Umweltberichtes (76. Änderung des Flächennutzungsplanes, „Commerhof“ Teil 2: Umweltbericht mit Landschaftspflegerischem Fachbeitrag, Björnsen Beratende Ingenieure GmbH, Köln, Oktober 2022) ergibt ein Kompensationsdefizit von 82.813 Biotopwertpunkten.

Eine detaillierte Bilanzierung ökologischer Eingriffe erfolgt im Rahmen von landschaftspflegerischen Begleitplänen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für die einzelnen Baubauungspläne unter Berücksichtigung des geltenden Planungsrechts.

Es ist vorgesehen, ökologische Defizite im Plangebiet selbst und über den Ökoflächenpool der Stadt Kaarst auszugleichen, so dass für die Ernährungsfürsorge wichtige landwirtschaftliche Flächen außerhalb nicht in Anspruch genommen werden.

Gleichzeitig ist aus Sicht des Landesbetriebes Wald und Holz NRW, eine nach dem Bundeswald- bzw. Landesforstgesetz definierte Waldfläche, mit einer Größe von 1.373 m² im südlichen Bereich an der Kreisstraße betroffen. Für diese Fläche wird zusätzlich zur oben beschriebenen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung eine forstrechtliche Bilanzierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Die Bilanzierung erfolgt in einem Verhältnis von 1:1,5. Damit wäre eine Fläche von rd. 2.060 m² für eine Ersatzaufforstung zusätzlich zu den externen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln. Die entsprechenden Maßnahmen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung gemäß der Handlungsempfehlung „Hinweise zur Kompensation im Zusammenhang mit Wald“ (2008) konzipiert.

Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

6.12. Sonstige Umweltbelange

In dem Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist ein förmlicher Umweltbericht erarbeitet worden. Für alle Schutzgüter enthält der Umweltbericht zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans Angaben zur Ausgangssituation, zu Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen und zu den Auswirkungen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil, den Teil 2, der Begründung.

7. Planinhalt / Darstellungen

Im Zuge der 76. Änderung sollen die Flächen im Sinne der Zielsetzung für die Entwicklung des neuen Siedlungsquartiers überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Darüber hinaus erfolgt die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ Ebenso erfolgt im Sinne der o. a. Zielsetzung die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf

mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ und eines Sondergebietes für den Einzelhandel. Darüber hinaus erfolgt in einem Teilbereich die Darstellung einer gewerblichen Baufläche.

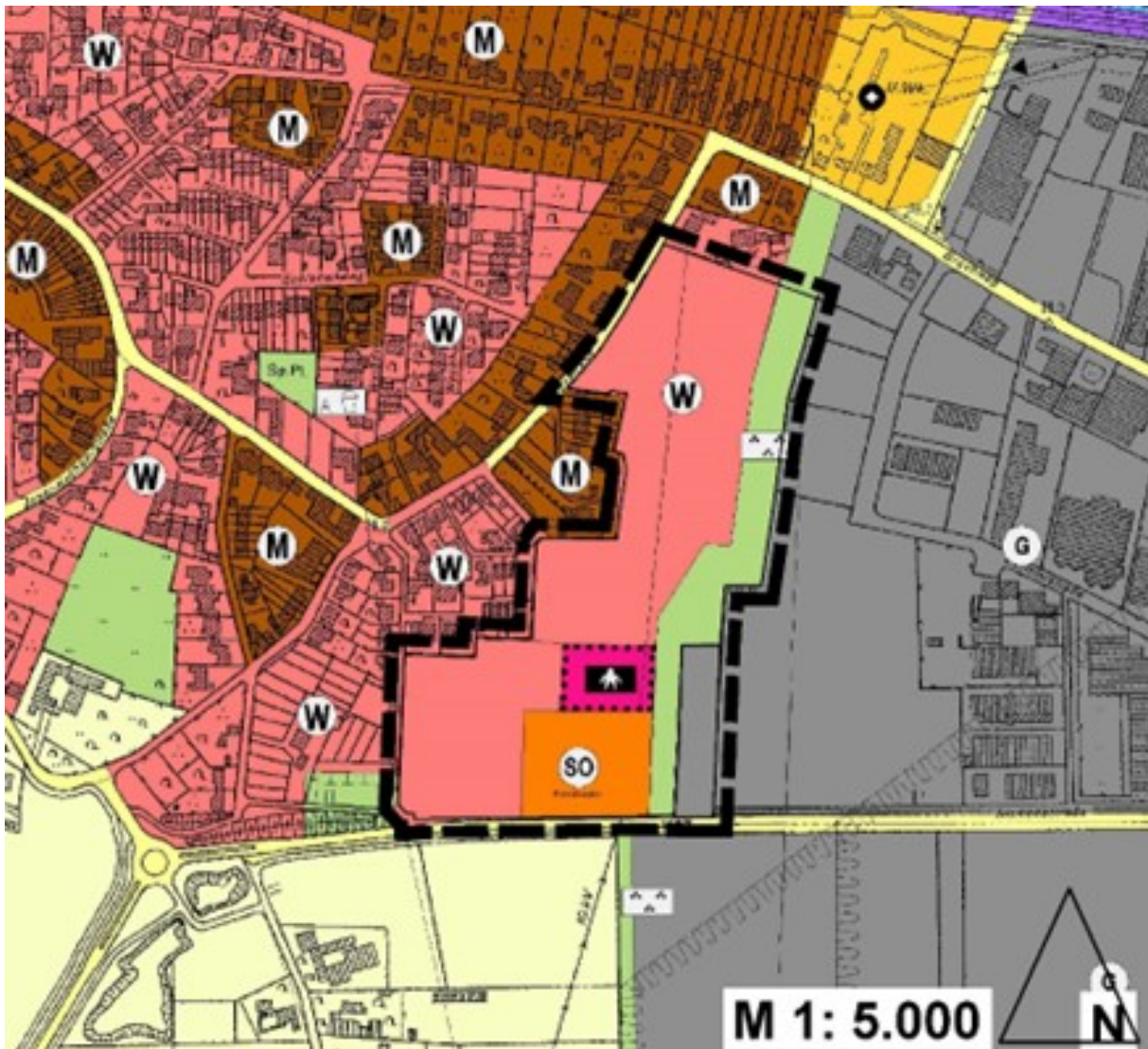


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Darstellung der 76. Änderung

7.1. Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die Darstellung „Wohnbaufläche“ folgt der städtischen Zielsetzung, die Ortslage in diesem Bereich im Sinne der vorrangig zu betreibenden Innenentwicklung zu arrondieren und zu komplettieren. Die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers stellt dabei einen wesentlichen Baustein der Quartiersentwicklung dar und kann der drängenden Wohnungsnachfrage für verschiedenen Einkommens- und Nachfragegruppen Rechnung tragen.

Während im nördlichen Teil des Plangebietes bereits überwiegend „Wohnbaufläche“ im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist und im Zuge der Änderung diese Darstellung klarstellend übernommen wird, erfolgt gleichermaßen im nordwestlichen Bereich die Einbeziehung einer „gemischten Baufläche“ in die Wohnbaufläche. Die hier vorhandenen ehemalige Hoffläche soll künftig für neue Wohnnutzungen zur Verfügung stehen.

Südlich daran angrenzend wird die Darstellung „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, Spielbereich A/B“ des wirksamen Flächennutzungsplanes durch die „Wohnbaufläche“ ersetzt. Ein Bedarf, hier einen großflächigen Spielbereich mit Angeboten für ältere Kinder und Erwachsene zu entwickeln, ist nicht gegeben. Erholungsangebote sind

in dem neuen Wohnquartier durch die bestehende Grünverbindung mit schon vorhandenen gestalteten Aufenthaltsbereichen gegeben; diese Grünverbindung wird mit der städtebaulichen Planung für den Gesamtbereich Richtung Süden qualifiziert und nach Westen zur Kreuzstraße ergänzt.

Daran schließt in südlicher Richtung im wirksamen Flächennutzungsplan eine „Fläche für die Landwirtschaft“ an, die bereits durch eine Wohnbebauung überplant ist. Hier erfolgt klarstellend die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ für die bestehende Wohnnutzung.

Im Südwesten des Geltungsbereiches stellt der wirksame Flächennutzungsplan ebenfalls „Fläche für die Landwirtschaft“. Hier befinden sich ebenfalls noch landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfeld einer ehemaligen Hofstelle. Hoffläche und landwirtschaftliche Nutzflächen werden aufgegeben. Sie sollen ebenfalls in die Darstellung „Wohnbaufläche“ einbezogen

7.2. Fläche für Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a) BauGB)

Im Südwesten des Geltungsbereiches stellt der wirksame Flächennutzungsplan eine „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof“ dar. Die Fläche wird bis dato landwirtschaftlich genutzt. Ein Vorhalten dieser Fläche zu Friedhofszwecken ist aufgrund des fehlenden Bedarfes nicht mehr notwendig, so dass diese Fläche für das neue Wohnquartier ebenfalls überplant werden kann.

Hier ist im nördlichen Bereich im Sinne der o. a. Zielsetzungen die Darstellung einer „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten“ vorgesehen. In der Ortslage besteht ein deutlicher Mangel an Betreuungsplätzen. Daher erfolgt die hier geplante Entwicklung einer Kindertagesstätte bedarfsgerecht für die bestehende Ortslage und das neue Wohnquartier.

7.3. Sonstiges Sondergebiet (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Südlich davon wird die „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof“ künftig als „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt/Nahversorgung, VK max. 799 m²“ dargestellt.

Die Darstellung erfolgt aufgrund der in Kap. 6.3 erläuterte Unterversorgung des Stadtteils Holzbüttgens in Bezug auf den Lebensmitteleinzelhandel und hier insbesondere die Nahversorgung.

Mit der Festlegung, dass der Einzelhandel auf eine Verkaufsfläche von max. 799 m² beschränkt ist, werden Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen. Die räumliche Lage des Sondergebietes stellt sicher, dass eine Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer aus dem neuen Wohnquartier und dem westlich angrenzenden bestehenden Wohnbereich möglich ist und ebenso Pkw-Kundenverkehre leistungsfähig über den derzeit in Bau befindlichen Kreisverkehrsplatz an der Hans-Dietrich-Genscher-Straße abgewickelt werden können.

7.4. Öffentliche Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

An der Nahtstelle zu den östlich gelegenen Gewerbebereichen stellt der wirksame Flächennutzungsplan eine „Öffentliche Grünfläche“ (ohne Zweckbestimmung) dar. Die hier in Nord-Süd-Richtung verlaufende, überwiegend - bis auf den südlichen Abschnitt - ausgebaut Grünverbindung wird zum einen im nördlichen Abschnitt klarstellend in die Änderung aufgenommen, in ihrem Verlauf entsprechend dem tatsächlichen Ausbau angepasst und in südlicher Richtung qualifiziert und fortentwickelt. Es erfolgt die Darstellung als „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage“. Der in der Änderung dargestellte Verlauf folgt der Planung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

7.5. Gewerbliche Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

In den Geltungsbereich ist klarstellend der westliche Randbereich des Gewerbegrundstücks an der Hans-Dietrich-Genscher-Straße einbezogen, der heute Abstandsgrünflächen umfasst und im wirksamen Flächennutzungsplan als „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof“ dargestellt ist. Dieser Bereich wird sachgerecht als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt.